



Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 8. Änderung -

Begründung ABSCHRIFT

BEARBEITET DURCH:
GRONTMIJ GMBH;
FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;
28211 BREMEN
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. JENS BRENDLER

Stand: 30.01.2014



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	2
1.3	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	2
1.4	Fachbeiträge	3
1.5	Rechtliche Grundlagen	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	5
2.1	Landes-Raumordnungsprogramm	5
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz	5
2.3	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	6
3	Festsetzungen im Bebauungsplan	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1	Gewerbegebiet	7
3.1.2	Änderung der flächenbezogenen Schallleistungspegel	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl	9
3.2.2	Vollgeschosse	9
3.2.3	Geschossflächenzahl	10
3.2.4	Höhe baulicher Anlagen	10
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.3.1	Bauweise	10
3.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4	Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten	10
3.5	Grünflächen	10
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
3.7	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11

4	Umweltbericht / Abhandlung der Eingriffsregelung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB / Artenschutz	12
5	Auswirkungen der Planung	16
5.1	Städtebau	16
5.2	Entwässerung / Schmutzwasserentsorgung	16
6	Kosten	16
7	Städtebauliche Werte	17
8	Verfahrensvermerke	18
Anlage		19

Verzeichnis der Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Luftbildaufnahme des Plangebietes 2006	2
Abbildung 2	Vergrößerung des FNP mit Überlagerung Plangebiet	6
Abbildung 3	Flächenpool II	13
Abbildung 4	Städtebauliches Konzept	19
Abbildung 5	Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen	20

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt im Bereich Lilienthaler Allee / Dr.-Sasse-Straße im GE 2 des seit dem 12.02.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ eine Tankstelle errichten zu lassen.

Es sind im Vorfeld unterschiedliche Standortalternativen für eine Tankstelle untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Plangebiet aufgrund seiner Flächenverfügbarkeit, der Flächengröße sowie der gesicherten Erschließung für die Anlage einer neuen Tankstelle besonders geeignet ist. Verstärkend wirkt, dass sich das Plangebiet an dem Kreuzungspunkt der Lilienthaler Allee und der Dr.-Sasse-Straße befindet, welches die Hauptzufahrt zum Ortszentrum darstellt.

Die Anlage einer Tankstelle direkt an diesem sehr befahrenen Verkehrsknotenpunkt verhindert somit unnötige Tankstellensuchverkehre in die umliegenden Siedlungsräume. Entlang der Lilienthaler Allee sind keine Tankstellen vorhanden.

Prinzipiell wäre die Errichtung einer Tankstelle an dieser Stelle bereits mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ möglich, jedoch müssen für die vorliegende Konzeptumsetzung insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche angepasst, die flächenbezogenen Schallleistungspegel aktualisiert und textliche Festsetzungen überarbeitet werden.

Aus diesem Grund ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ notwendig.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Außerdem gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als zulässig.

Der wirksame Flächennutzungsplan 1981 stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche dar. Eine Änderung oder Anpassung ist somit nicht erforderlich.

1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lilienthal und wird über die „Dr.-Sasse-Straße“ an die „Lilienthaler Allee“ und den überörtlichen Siedlungskontext angebunden. Nordwestlich der „Lilienthaler Allee“ befindet sich ein Regenrückhaltebecken und nordöstlich der „Dr.-Sasse-Straße“ sind medizinische Einrichtungen (Michaelisstift) angesiedelt. Südlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Bereiche, die teilweise bebaut sind (u.a. Fa. Nabertherm).

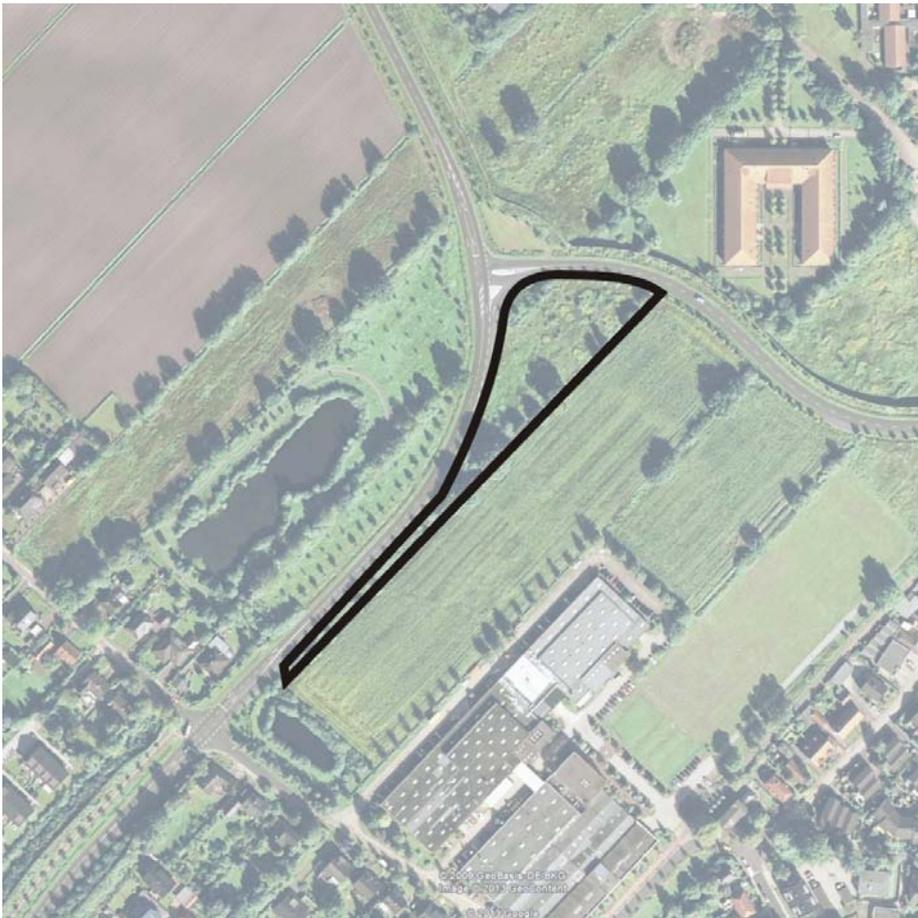


Abbildung 1 Luftbildaufnahme des Plangebietes 2006

1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die materiell-rechtliche Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist im vorliegenden Änderungsverfahren gegeben, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die „Grundzüge der Planung“ ist die in den Festsetzungen des Bauleitplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planeri-

sche Konzeption¹. Die ursprüngliche Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ lässt für den Änderungsbereich bereits Tankstellen als Nutzung zu, lediglich die überbaubare Grundstücksfläche, das Obermaß der baulichen Nutzung und die flächenbezogenen Schallleistungspegel sind anzupassen. Somit sind die Voraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt.

1.4 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Schalltechnische Stellungnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 18.10.2013.

1.5 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24.09.2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03.10.2012.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27.10.2011.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

¹ Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, zu § 13 BauGB Ziffer 16, Kommentar Baugesetzbuch, Band 1, Verlag C. H. Beck München.

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 24. Dezember 2010, zuletzt geändert Art.7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds.GVBl. Nr.32/S.589).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt ge-ändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).
 - NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - Vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104).

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (Fortschreibung 2012) soll als Ziel und Grundsatz:

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert (...) werden (Kapitel 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes);
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (Kapitel 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes);
- In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden (Kapitel 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes);
- Als Schwerpunkt wird formuliert: Ausbau der Voraussetzung für Mobilität in der Region (Kapitel 1.3 Entwicklung in den Verflechtungsbereichen Bremen/Niedersachsen).

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet „zentrales Siedlungsgebiet“ aus. Die „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ unter Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft“² formulieren u. a.:

- Pkt. 03: „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher konkretisierten Zentralen Orte auszurichten.“
- Pkt. 05: „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.“
- Pkt. 10: „Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im

² RROP, am 22.06.2011 als Satzung beschlossen, Teil A, Seite 8ff.

Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“

Die „Entwicklung der technischen Infrastruktur, Logistik, Kommunikation“ unter Kapitel 4 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft“ formulieren u. a.:

- Pkt. 1: „Die Verkehrsinfrastruktur im Landkreis Osterholz ist hinsichtlich ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren.“

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung entspricht somit den Vorgaben aus der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 einschließlich der wirksamen Änderungen stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar. Die Festsetzung „Gewerbegebiet“ im Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

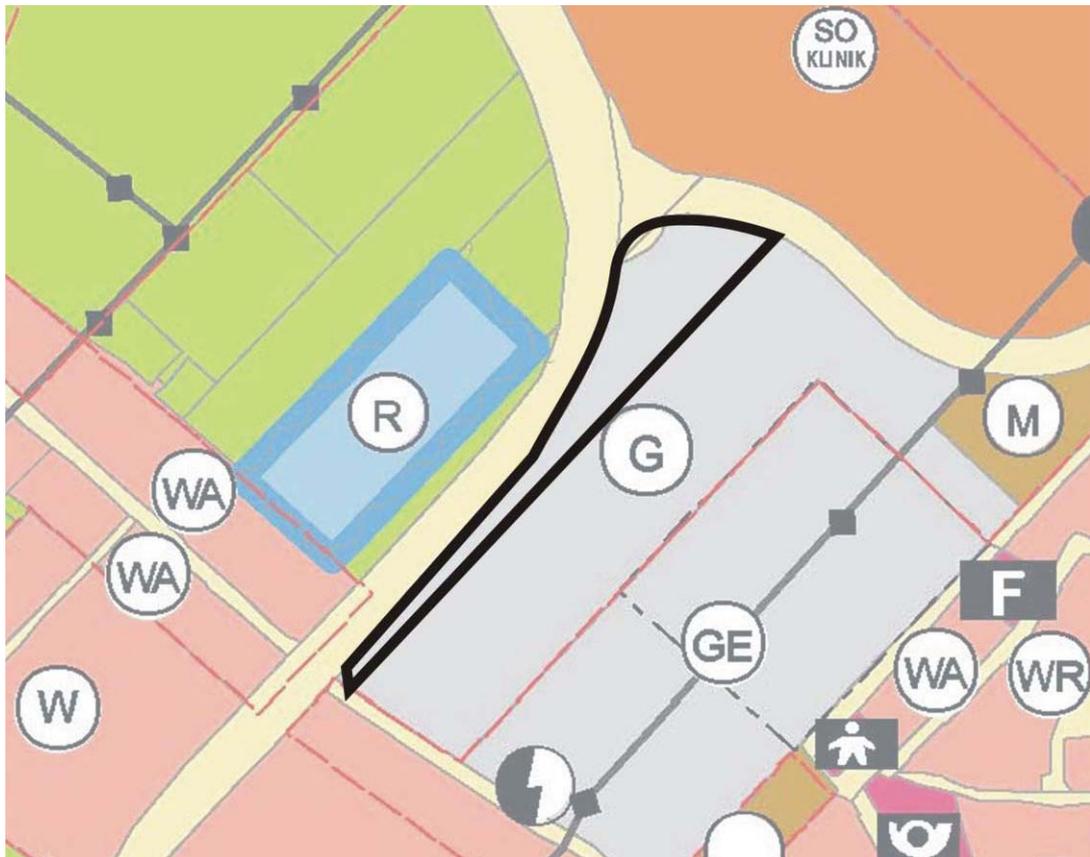


Abbildung 2 Vergrößerung des FNP mit Überlagerung Plangebiet

3 Festsetzungen im Bebauungsplan³

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung konkretisiert durch seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Entwicklung einer Gewerbefläche südlich der „Lilienthaler Allee“.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ von 1997 wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es werden gem. § 1(5) BauNVO folgende nach § 8(2) BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Diese Nutzungen stehen auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes im Gegensatz zu den beschlossenen Planungszielen. Diese Nutzungsarten können an anderer Stelle in der Gemeinde umgesetzt werden.

Auch die nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind entsprechend den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes ausgeschlossen. Potentielle Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Klinikeinrichtungen bzw. den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen sollen damit vermieden werden.

3.1.2 Änderung der flächenbezogenen Schalleistungspegel

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 92 setzt für das Änderungsgebiet flächenbezogene Schalleistungspegel von 50 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts fest. Diese Beschränkung ergibt sich aus der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Siedlungsstrukturen, insbesondere dem nördlich der Dr.-Sasse-Straße gelegenen Pflegeeinrichtungen.

Aufgrund des jetzt konkret geplanten Vorhabens „Tankstelle“ wurden durch den Schallgutachter Bonk – Maire – Hoppmann GbR⁴ im Oktober 2013 eine Überprüfung der Lärmkontingentierung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten

³ Eine Gegenüberstellung der textlichen Festsetzungen aus dem BP 92 vs der 8. Änderung befindet sich in der Anlage: Abbildung 4.

⁴ Schalltechnische Stellungnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 18.10.2013.

flächenbezogenen Schalleistungspegel⁵ die Ansiedlung eines Tankstellenbetriebs erschweren würde.

Um den Lärmschutz sicherzustellen, besteht die Möglichkeit der aktiven Lärminderung durch weitgehend vollständige Einhausung des Tankstellenbetriebes bzw. durch die Errichtung von Lärmschutzwänden / -wällen innerhalb des Plangebietes. Beide Möglichkeiten sind jedoch nicht als praktikabel anzusehen, da sie wirtschaftlich nicht vertretbar sind und zudem die Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Tankstelle unverhältnismäßig einschränken würden. Zudem kann der Lärm bedingt durch den Ziel- und Quellverkehr, der über die Dr.-Sasse-Straße geführt werden muss, durch diese potentiellen Maßnahmen nicht gemindert werden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, wie die Erhöhung des bestehenden Lärmschutzwalles nördlich der Dr.-Sasse-Straße auf dem Gelände des Hospitales sind konstruktiv schwierig und wirtschaftlich unrentabel. Zudem würde eine Erhöhung der Anlage zu einer weiteren Verschattung der nördlich anliegenden Grundstücke führen und sind somit auch städtebaulich nicht geboten. Passive Maßnahmen, die sich ausschließlich auf die Verbesserung der baulichen Situation der Pflegeeinrichtungen beschränken (z. B. schalldämmte Lüftungselemente in Fensteröffnungen) sind als unwirtschaftlich einzustufen und würden die Lärmsituation in den Außenbereichen nicht mindern helfen.

Um trotz eines Verzichtes auf zusätzliche aktive und passive Lärminderungsmaßnahmen einen Tankstellenbetrieb im Änderungsbereich zu ermöglichen, wurde durch den Schallgutachter in Zusammenarbeit mit einem Tankstellenbetreiber ermittelt, dass bei einer Erhöhung des Tagwertes von 50 dB(A)/m² auf 58 dB(A)/m² eine Ansiedlung prinzipiell möglich ist.

Durch die Erhöhung des flächenbezogenen Schalleistungspegels tags kommt es gemäß den Berechnungen⁶ zu einer resultierenden Überschreitung des Orientierungswertes für Hospitalgelände⁷ an dem stärksten betroffenen Rand um rund 1 dB(A). Diese Erhöhung ist als kaum messbar einzustufen.

⁵ 50 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts.

⁶ Schalltechnische Stellungnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 18.10.2013, Seite 5.

⁷ Die Schutzbedürftigkeit eines Hospitalgeländes wird in Analogie zu den Bebauungsplänen Nr. 92 und 97 mit der eines reinen Wohngebietes gleichgesetzt. Die Orientierungswerte betragen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Teil 1 Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002, Beuth Verlag GmbH; Berlin): tags (6-22 Uhr): 50 dB(A) und nachts (22-6 Uhr): 35 dB(A).

Die Gemeinde hält diese minimale Überschreitung für städtebaulich vertretbar, da mögliche Alternativstandorte für eine Tankstellennutzung entlang der Lillenthaler Allee nicht über die unter Kapitel 1 formulierten städtebaulichen Qualitäten verfügen, aktive und passive Lärminderungsmaßnahmen nicht zielführend wirken und die benachbarten Siedlungsbereiche durch Verkehrs- und Gewerbelärm bereits als vorbelastet anzusehen sind.

Um das konkret geplante Vorhaben für eine Tankstellennutzung innerhalb der durch die Gemeinde festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 58 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts zu ermöglichen, sind jedoch voraussichtlich weitere, nicht durch bauleitplanerische Festsetzungen bestimmte Restriktionen erforderlich.

Zur Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel von 58 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts wird bei der vorliegenden Konzeption (siehe Anlage) der konkreten Tankstellenanlage ein reiner Tagbetrieb (maximal zwischen 06:00 und 22:00 Uhr) vorausgesetzt sowie die Nutzungsbeschränkung auf Pkw-Tankkunden beschränkt. Diese Einschränkung ist durch den potentiellen Betreiber auch akzeptiert worden.

Der Nachweis zur Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel und die damit ggf. verbundenen Nutzungsbeschränkungen hat durch den Vorhabenträger im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird die GRZ von 0,6 auf jetzt 0,8 erhöht, um das Konzept „Tankstelle“ an dieser Stelle umsetzen zu können. Dieses Maß entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Aufgrund der erhöhten Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, die sich aus einer Tankstellennutzung ergeben, sind geringfügige Überschreitungen der GRZ zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist die Anlage einer Tankstelle an dieser Stelle im Siedlungszusammenhang sinnvoll und erstrebenswert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, weitere öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht im Wege.

3.2.2 Vollgeschosse

Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss folgt dem geplanten Vorhaben.

3.2.3 Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 entspricht den bisherigen Ausweisungen und wird planerisch übernommen.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 12,0 m entspricht den bisherigen Ausweisungen, den Höhen der umgebenden Gebäude und ermöglicht die Umsetzung des geplanten Konzeptes.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise, entsprechend dem städtebaulichen Umfeld, festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Die Wahl der Baugrenzen erfolgt im Sinne der größtmöglichen gestalterischen Freiheit für die städtebauliche Anordnung des Hauptgebäudes im Zusammenwirken mit den Nebenanlagen.

3.4 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten

Die Haupteinschließung erfolgt über die zeichnerisch festgesetzte Ein- und Ausfahrt an der „Dr.-Sasse-Straße“. Ergänzend wird ein Einfahrtbereich für Rechtsabbieger an der „Lilienthaler Allee“ festgesetzt.

3.5 Grünflächen

Der als „öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrün“ festgesetzte nördliche Plangebietsbereich ist Teil der Verkehrsanlage / Kreuzungspunkt „Lilienthaler Allee“ – „Dr.-Sasse-Straße“ und ist bereits baulich umgesetzt.

3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden für diesen Änderungsbereich übernommen. Die damit verbundenen Maßnahmen sind im übrigen Bereich des Gewerbegebietes festgesetzt und auf den entwickelten umliegenden Grundstücken, wie auch innerhalb des Planbereiches, bereits umgesetzt. Diese Ausweisungen sind mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet vereinbar.

3.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Anforderung zum Erhalt der festgesetzten Bäume sichert den eingemessenen Baumbestand dauerhaft.

4 Umweltbericht / Abhandlung der Eingriffsregelung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB / Artenschutz

Umweltbericht

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt wird, ist § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Eingriffsregelung

Da durch diese Bebauungsplanänderung die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren, ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich für die bisherige Ausnutzbarkeit der Bauleitplanung notwendig.

Aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 wird jedoch der Versiegelungsgrad gesteigert und der Eingriff erhöht.

Die derzeit mögliche Versiegelung⁸ beträgt: $3.641 \text{ m}^2 \times 0,6^9 = 2.184,6 \text{ m}^2$

Die maximal mögliche Versiegelung in dieser Bebauungsplanänderung beträgt: $3.641 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2.912,8 \text{ m}^2$, erhöht sich also um $728,2 \text{ m}^2$.

Gemäß Ergänzung der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 2006) sind Böden allgemeiner Bedeutung mit dem Faktor 1:0,5 auszugleichen. Es ergibt sich also ein Ausgleichsflächenbedarf für die zusätzliche Bodenversiegelung von $728,2 \text{ m}^2 \times 0,5 = 364 \text{ m}^2$. Da es sich um Gewerbefläche handelt, ist von ursprünglich geplanten Biototypen der Wertstufen 1 und 2 auszugehen, welche nicht kompensationspflichtig sind. Für das Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich also kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Das Kompensationsdefizit von 364 m^2 für erhebliche Bodenbeeinträchtigungen wird außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des

⁸ Größe der Gewerbegebietsfläche.

⁹ Keine Überschreitung der GRZ gem. textlicher Festsetzung Nr. 1 möglich.

Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ im Flächenpool II der Gemeinde Lilienthal kompensiert (vgl. folgende Abbildung):

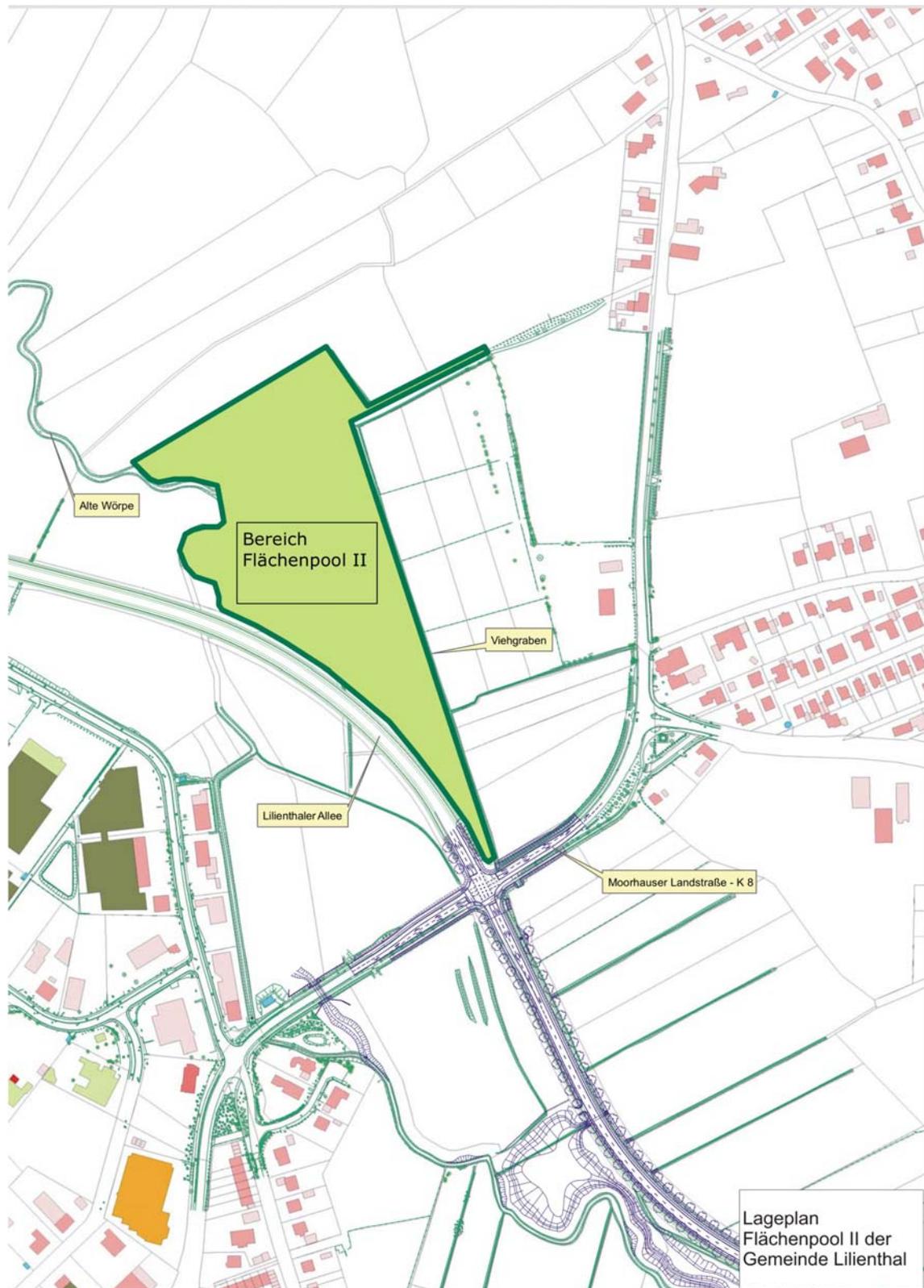


Abbildung 3 Flächenpool II

Lage

Der Bereich des Flächenpool II befindet sich in der Alte-Wörpe-Niederung zwischen den Ortsteilen Moorhausen und Klostermoor, unmittelbar nördlich der Straßenkreuzung Moorhauser Landstraße/Lilienthaler Allee.

Die Poolfläche besteht aus den Flurstücken 119, 120, 121/1, 122/2, 123/2, 118/1, und 2/3 (alle Flur 12, Gemarkung Lilienthal). Die Gesamtfläche beträgt 40.031 m². Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lilienthal.

Derzeit werden die Grundstücke als Grünland mäßig intensiv genutzt und stellen ganz überwiegend den Biotoptyp „Sonstiges mesophiles Grünland“ dar.

Maßnahmen

Entsprechend der mit dem Landkreis Osterholz (untere Naturschutzbehörde) abgestimmten Konzeption für den Flächenpool wurden dort im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 1) Naturnaher Ausbau der Alten Wörpe auf einem ca. 200 m langen und 10 m breiten und des Viehgrabens auf einem ca. 490 m langen Gewässerabschnitt.
- 2) Entwicklung der derzeitigen Grünlandflächen zu einem Mosaik vielfältiger, artenreicher, feuchtegeprägter Grünlandbiotope (Biotoptypen Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, Nasswiese, Landröhricht, Sumpf).
- 3) Ca. 10 % der derzeitigen Grünlandflächen sollen als ergänzende naturnahe Landschaftsstruktur zu Gehölzflächen entwickelt werden. Hierzu werden (vorwiegend) in dem an die Straßenfläche (Lilienthaler Allee) angrenzenden Bereich insgesamt 10 jeweils 300-500 m² große naturnahe Feldgehölze angelegt. Die Pflanzarten und Pflanzverbände entsprechen der textlichen Festsetzung 4.2, als Pflanzqualitäten werden 3-jährige Jungpflanzen, 80-120 cm hoch, vorgesehen.

Umsetzung

Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Gemäß den bereits seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Moorhausen/Falkenberg“ zugrunde gelegten Kompensationsmaßstäben wird unter Beachtung der bestehenden Ausgangswertigkeit der Flächen (Wertstufe 3) ein Aufwertungsfaktor von 0,75 angenommen. Das Kompensations- bzw. Aufwertungspotenzial des gesamten Flächenpools ent-

spricht damit insgesamt einem Flächenäquivalent für Ausgleichsflächen von $(40.031 \text{ m}^2 * 0,75 =) 30.023 \text{ m}^2$.

Entsprechend der Eingriffsbilanzierung ist für diese Bebauungsplanänderung zur vollständigen Eingriffskompensation eine externe Ausgleichsfläche von 364 m^2 erforderlich. In dem vorgesehenen Flächenpool entspricht dieser Flächenbedarf einem Äquivalent von $(364 \text{ m}^2 * 1,33 =) 484 \text{ m}^2$.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten) bekannt.

Artenschutz

Über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten gemäß §44 BNatSchG im Änderungsbereich ist nichts bekannt und es wird auch aufgrund der isolierten und störungsintensiven Lage der Fläche als unwahrscheinlich angesehen. Alle vorhandenen älteren Gehölze in den Randbereichen werden zum Erhalt festgesetzt. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist nicht erkennbar.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung wird der Siedlungszusammenhang Lilienthal in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll arrondiert und nachverdichtet.

5.2 Entwässerung / Schmutzwasserentsorgung

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 96 Abs. 3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von ihnen sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser ist dabei so auf dem Grundstück zu beseitigen, dass ein Ablauf auf die Nachbargrundstücke verhindert wird. Eine Versickerung ist i.d.R. auch bei örtlich anzutreffenden, relativ hohen Grundwasserständen möglich. Eine Einleitung von Oberflächenwasser des Baugrundstückes in das Entwässerungssystem der Gemeinde (Straßenentwässerung) ist nicht zulässig.

6 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung entstehen der Gemeinde Lilienthal Kosten für die Planung.

7 Städtebauliche Werte

	B-Plan Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung	
	m ²	%
Gesamtfläche	5.468	100
1. Gewerbegebiet	3.641	67
2. Grünfläche (Verkehrsgrün)	341	6
3. Maßnahmenfläche	1.486	27

8 Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH

Bremen, den 14.03.2014

L.S. Gez. i. V. Jens Brendler
 (Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ – 8. Änderung am 11.03.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 27.03.2014

Der Bürgermeister
In Vertretung
Gez. i. V. Lütjen
(Lütjen)

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Anlage

Abbildung 4 Städtebauliches Konzept

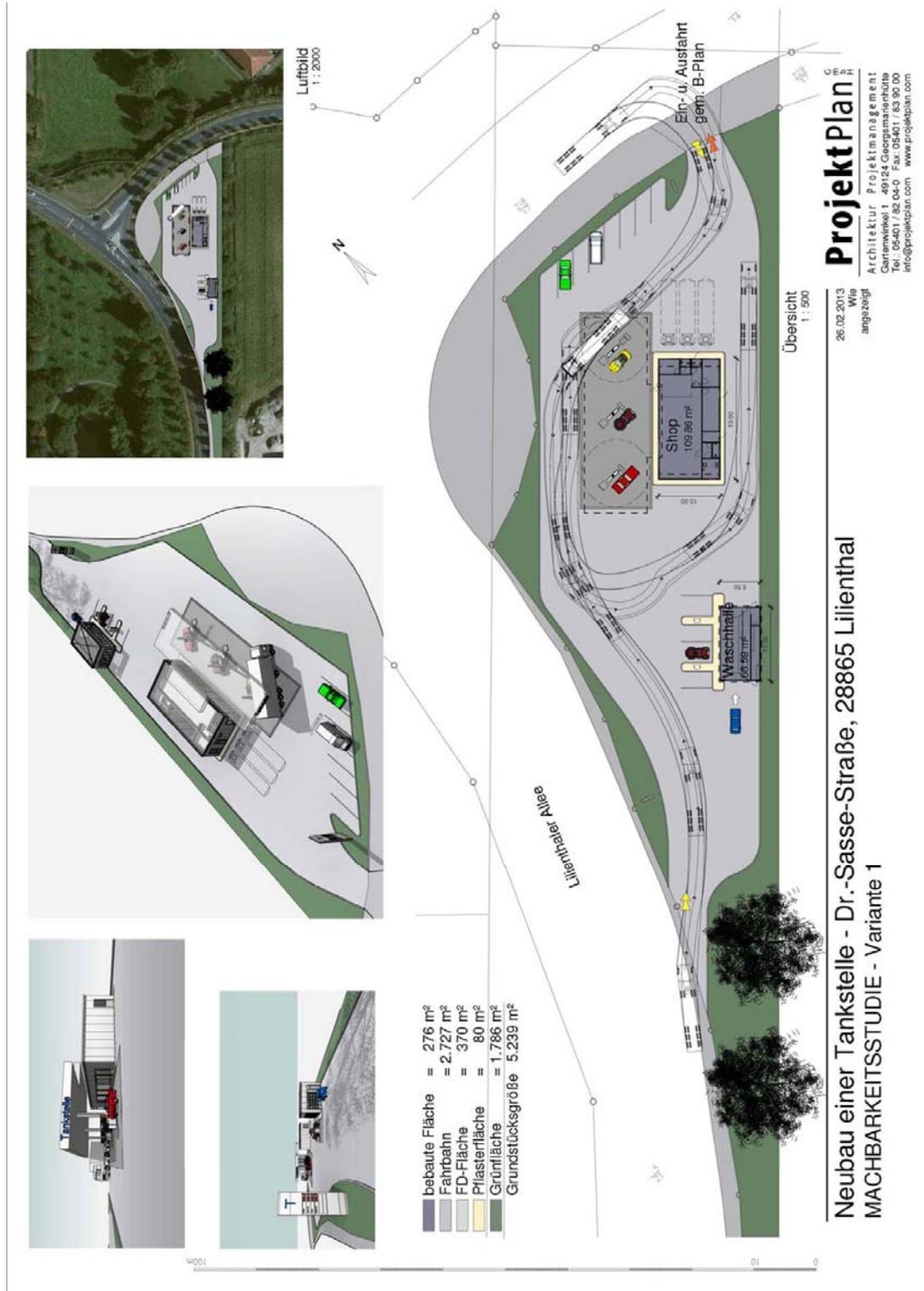


Abbildung 5 Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

<p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN AUS BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "FELDHAUSEN I"</p>	<p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "FELDHAUSEN I" - 8. ÄNDERUNG</p>
<p>1. Überschreitung der Grundflächenzahlen Gem. § 19(4) BauNVO darf die Grundfläche in den - Gewerbegebieten nicht überschritten werden.</p> <p>2. Höhe baulicher Anlagen</p> <p>2.1 Die max. Firsthöhe für Bürogebäude im GEZ beträgt 13 m. Trogwerkstruktur (z.B. Pylone) oder Schornsteine dürfen die max. zulässigen Firsthöhen</p> <p>2.2 Als Bezugspunkt für die max. First- bzw. Traufhöhe und die Höhen von Lärmschutzanlagen gilt die gewachene Geländeoberfläche nach § 16 NBauO</p> <p>5. Zulässigkeit von Nutzungen im GE (Gewerbegebiet)</p> <p>5.1 Im GE1 und GE2 sind gem. § 1(5) BauNVO folgende nach § 8(2) zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: - Lagerhäuser, Lagerplätze - Anlagen für sportliche Zwecke Auch sind folgende nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Vergnügungststätten</p> <p>5.2 Einzelhandelsbetriebe sind in GE1 und GE2 ausgeschlossen.</p> <p>6. Zulässigkeit von Nebenanlagen Gemäß § 14(1) BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.</p> <p>7. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen</p> <p>7.4 Im GE2 ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 50/40 dB(A) tags/nachts festgesetzt, der nicht überschritten werden darf.</p> <p>8. Energienutzung Sonnenelektoren sind im gesamten Plangebiet zulässig.</p> <p>9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>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 gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Bestandskarte).</p> <p>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 Festsetzungen 9.2. An den „äußeren Flächenrändern sind mindestens 2 m breite Saume 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.</p>	<p>1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, bisheriger Bebauungspläne mit Ausnahme der Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, die in dem BP Nr. 92 „Feldhausen I“ bestimmt werden, außer Kraft.</p> <p>2. Art der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1(5) BauNVO folgende nach § 8(2) BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: - Lagerhäuser, Lagerplätze - Anlagen für sportliche Zwecke Auch sind folgende nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: - Vergnügungssstätten</p> <p>3. Höhe baulicher Anlagen</p> <p>3.1 Die max. Firsthöhe im Gewerbegebiet beträgt 12 m.</p> <p>3.2 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe ist die Oberkante der Mittelachse des zugehörigen Straßenabschnitts der Lilienhaler Allee, gemessen in der Fassadenmitte des jeweiligen Gebäudes.</p> <p>4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume auf Dauer zu erhalten. Insbesondere der Wurzelbereich der Gehölze darf nicht durch Versiegelungen oder andere Maßnahmen beeinträchtigt werden. Bei Abgang von Bäumen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf den Flächen der vorhandene Gehölzbestand sowie die Röhricht- vegetation der Gräben und Sickermulden weitestgehend zu erhalten. Entlang der südöstlichen Graben- böschungen sind mehrreihige Baum-Strauch-Hecken im Verband 1,2 x 1,2 m zu entwickeln. Es sind ausschließlich Pflanzen folgender Gehölzarten zu verwenden: Baumarten: Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Prunus pedus), Hartholze (Carpinus betulus), Sanddorn (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Schwarzerle (Alnus glutinosa). Straucharten: Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea), Hasel (Corylus avellana), Hundstreu (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfleifenhäcker (Eucalyptus europaeus), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna).</p> <p>Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind -Heister-, 150-200 cm³ bzw. „leichte Straucher-, 60-100 cm³ zu ver- wenden. 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 halb- seitigen Grabenvegetation ist zulässig. Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken von dem jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb der auf die Innuzugnahme des Bauvorhabens folgenden Planperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.</p> <p>5. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen</p> <p>5.1 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche den Flächenbezogenen Schallleistungspegel von 58 dB(A) tags¹ bzw. 40 dB(A) nachts¹ überschreiten sind nicht zulässig.</p> <p>¹ Tagesraum 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, Nachtraum 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr</p>