

**Gemeinde
Lilienthal**

Landkreis Osterholz



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.
Stefan Winkenbach
in der Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
SCHWARZ + WINKENBACH

Stand: 08.09.2014

BEBAUUNGSPLAN NR. 94
„Moorhausen / Falkenberg“
- 1. Änderung -

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Planungsziele und Vorgaben	1
1.1.	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2.	Lage im Siedlungszusammenhang	2
1.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
1.4	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
1.4.1	Ziele der Raumordnung	4
1.4.2	Landschaftsrahmenplan	4
1.4.3	Flächennutzungsplan	5
1.4.4	Bebauungsplan	7
1.4.5	Rechtliche Grundlagen	7
2.	Inhalt der Änderung	8
2.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung	8
2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.	Eingriffsbeurteilung / Umweltbericht / Artenschutz	14
4.	Auswirkungen der Planung	17
5.	Verfahrensvermerke	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS		Seite
Abbildung 1	Übersichtskarte Lage im Siedlungszusammenhang	3
Abbildung 2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal	6
Abbildung 3	Anpassung im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal	6
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“	7
Abbildung 5	Flächenpool II der Gemeinde Lilienthal	16

1. Planungsziele und Vorgaben

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich Moorhausen / Falkenberg wurde am 30.03.2006 der Bebauungsplan Nr. 94 rechtsverbindlich. Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes Nr. 94 war es, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des 4. und 5. Bauabschnittes der Lilienthaler Allee zu schaffen. Darüber hinaus war auch Ziel, die Erweiterung des Gewerbegebiets „Moorhausen“ planungsrechtlich vorzubereiten und städtebaulich zu ordnen.

In der Zwischenzeit wurde die Lilienthaler Allee realisiert und auch die eröffnete gewerbliche Entwicklung wurde zum Teil bereits umgesetzt. Die mit der Realisierung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft wurden durch Kompensationsmaßnahmen weitestgehend ausgeglichen.

Eine Verwirklichung der Bebauungsplanvorgaben stellt die Ansiedlung des Gewerbebetriebs „HIRSCH Tor – und Antriebstechnik“ im Gewerbegebiet mit der Quartiersbezeichnung „13“ auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 23/16 (Hilligenwarf Hausnummer 10) dar. Die Überbaumöglichkeiten des Grundstücks wurden bereits ausgeschöpft.

Zur Weiterentwicklung des Betriebs beabsichtigt der Grundstückseigentümer nun einen ca. 510 m² großen Teilbereich seines Grundstücks, das bisher als Ausgleichsfläche vorgesehen war, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Die Gemeinde Lilienthal greift diese Bauabsicht des Grundstückseigentümers auf und nimmt sie zum Anlass, die bisher für diesen Bereich zugrunde gelegten Ziele zu überprüfen und die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen neu zu regeln. Dabei stehen folgende städtebauliche Zielsetzungen im Vordergrund:

- Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen besonderen Standort am Ende einer Bauzeile, in exponierter städtebaulicher Lage des Kurvenbereiches der Straße „Hilligenwarf“ und gleichzeitig im Innenkurvenbereich der Lilienthaler Allee handelt, ist eine Neuordnung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche hier städtebaulich verträglich.
- Mit den eröffneten Erweiterungsoptionen besteht die Möglichkeit an dieser Stelle eine besondere städtebauliche Situation zu schaffen. Eine Vorbildwirkung oder ein Änderungserfordernis für andere Gewerbegrundstücke entlang der „Hilligenwarf“ wird hierdurch nicht ausgelöst.
- Da die im Plangebiet entstandenen Gebäude bereits die Baugrenzen überschreiten, besteht mit einer Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, die überbaubare Grundstücksfläche den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.
- Die Bauflucht zur Straße „Hilligenwarf“ soll an die Bauflucht der südlich des Änderungsbereiches gelegenen Gewerbegrundstücke (3 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) angepasst werden.

Mit der angestrebten Änderung können dem hier ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden, so dass den kommunalen Zielen der Wirtschaftsförderung entsprochen werden kann.

Die mit der Änderungsplanung verbundene Überplanung eines zur Kompensation vorgesehenen Bereiches kann genauso im externen Flächenpool ausgeglichen werden, wie der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft.

Zusammenfassend ist es daher vertretbar, den hier in Rede stehenden Grundstücksbereich städtebaulich neu zu ordnen, in geringem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten für die gewerbliche Nutzung zu eröffnen, die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft neu zu bilanzieren und extern zu kompensieren.

Die Umsetzung dieser Zielvorgaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen Falkenberg“ nicht möglich. Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan in folgenden Punkten zu ändern:

- Eine bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
- Die überbaubare Grundstücksfläche soll erweitert und angepasst werden.
- Die textliche Festsetzung zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist neu zu fassen.

Der Bebauungsplan Nr. 94 ist durch die oben genannten Punkte zu ändern, wobei die übrigen, nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt, wobei der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

1.2. Lage im Siedlungszusammenhang

Das Plangebiet im Ortsteil Lilienthal befindet sich im Gewerbegebiet „Moorhausen Nord“, zwischen der „Lilienthaler Allee“ und der Straße „Hilligenwarf“, über die es erschlossen wird. Die Umgebung wird durch das nördlich angrenzende Regenrückhaltebecken, durch den naturnah angelegten Bereich der alten Wörpe sowie durch die gewerblichen Nutzungen im Süden und Westen geprägt. Die Lage des im Siedlungszusammenhang eingebundenen Plangebiets ist im nachfolgenden Luftbild¹ dargestellt.

¹ Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN © 2014 (Aus: Niedersächsische Umweltkarten, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) verändert durch die Kennzeichnung des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94.

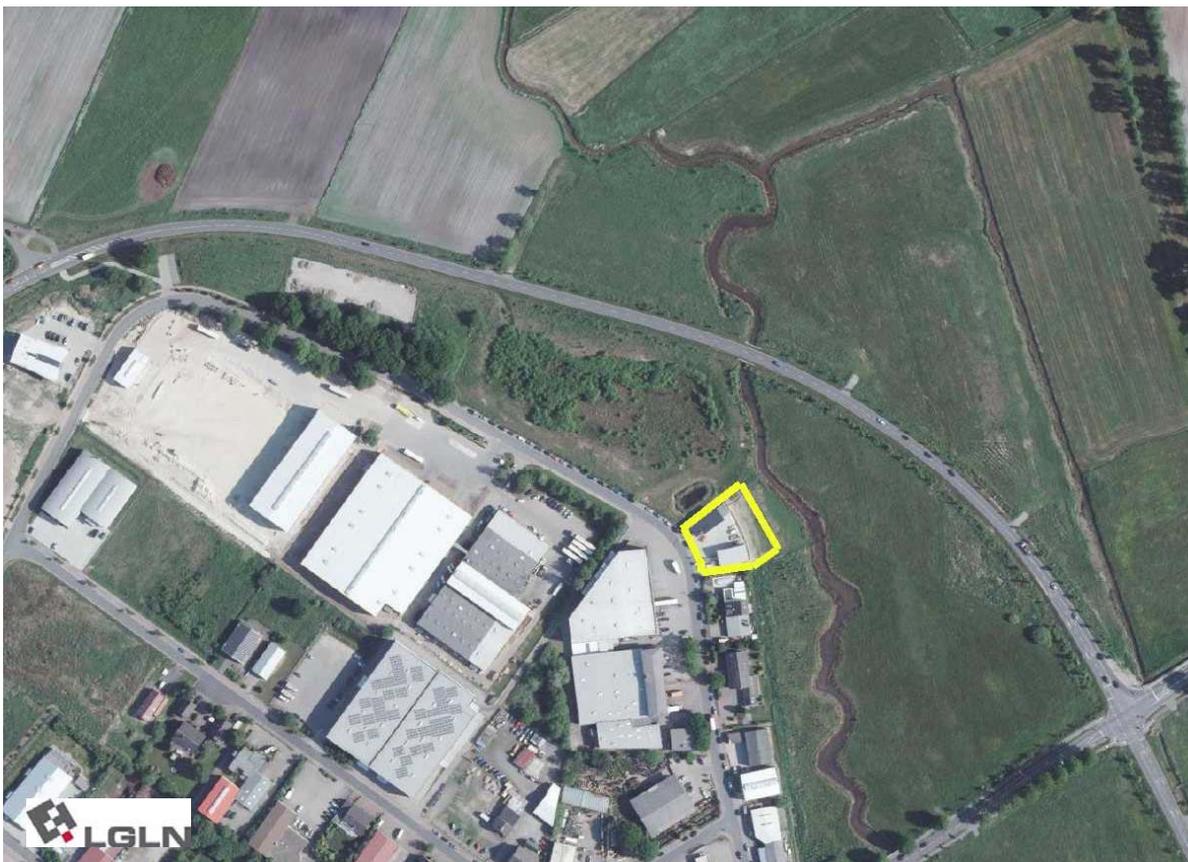


Abbildung 1 Übersichtskarte Lage im Siedlungszusammenhang

1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der vorgesehenen Änderung sollen die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Der Änderungsbereich liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Lilienthal, ist größtenteils bebaut und voll erschlossen.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 erfüllt.

- Mit der Planung wird ein bestehender Bebauungsplan zur Anpassung und Feinsteuerung geändert (Sonstige Maßnahme der Innenentwicklung).
- Es handelt sich um einen integrierten Standort im überwiegend bebauten Siedlungsbereich.
- Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen / keine speziellen Umweltrisiken.
- Mit der vorgesehenen Änderung werden keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVPG) erforderlich wäre.

Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden. Daher wird im Änderungsverfahren des

Bebauungsplanes von einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. §2a BauGB abgesehen.

Da mit der Änderung ein Teil einer ursprünglich festgesetzten Kompensationsfläche in ein Gewerbegebiet geändert wird, soll für das hier in Rede stehende Grundstück eine Eingriffsbeurteilung gem. §1a Abs. 3 BauGB erstellt werden.

1.4 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1.4.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Planungsinhalte wurden im Grundsatz bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 beziehungsweise bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und dessen 12. Änderung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die nunmehr angestrebte Änderung hat keinen Einfluss auf die gesetzliche Anpassungspflicht, da sie aufgrund der geringen Größe (510 m²) und der Lage im Siedlungszusammenhang diesbezüglich unwesentlich ist.

1.4.2 Landschaftsrahmenplan

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz liegt der geplante Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes in einem wichtigen Bereich für "Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft" mit "hoher Qualität des Landschaftsbildes", in dem auch die "Bedeutung für die Erholungsvorsorge" gegeben ist. Auch liegt die Erweiterungsfläche in einem Bereich, der die Voraussetzung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Die Niederung der Alten Wörpe ist weiterhin ein Schwerpunktraum für die Fortführung des Fischotterprogramms und hat Bedeutung für die Grundwassererneuerung.

Diese Inhalte des Landschaftsrahmenplans wurden im Zuge der Abwägung berücksichtigt. Dabei wurde die hier geplante Erweiterung des ortsansässigen Betriebes mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes aus dem Jahr 2001 ins Verhältnis gesetzt und zunächst die unterschiedlichen Planungsebenen sowie die daraus resultierenden maßstabsbedingten Unterschiede beleuchtet.

Die vergleichsweise geringe Flächenneufestsetzung von 510 m² erweitert das Gewerbegrundstück im Maximum um ca. 15 Meter nach Osten. Die gleiche Länge ist im Landschaftsrahmenplan (Maßstab der Themenkarten M. 1:50.000 / Ausschnittskarten 1:25.000) fast nicht darstellbar und von der Darstellung des bestehenden Siedlungskörpers nicht abzugrenzen. Gerade weil sich das Erweiterungsvorhaben direkt an einen vollständig bebauten Siedlungsbereich angliedert, muss die kleinflächige Änderung in die richtige Relation zu den großflächigen Inhalten des Landschaftsrahmenplanes gesetzt werden.

Abgesehen von der geringen Fläche im größeren Zusammenhang liegt das Plangebiet gemäß dem Landschaftsrahmenplan in einem wichtigen Bereich für "Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft" mit "hoher Qualität des Landschaftsbildes". Bei Betrachtung der konkreten Situation in der Örtlichkeit beschränkt sich jedoch die Eigenart und Vielfalt der Natur und Landschaft auf den Bereich der Alten Wörpe, welcher in eine Kulisse eingebunden ist, die durch gewerbliche Bauten sowie durch die Lilienthaler Allee bereits wesentlich vorgeprägt ist.

Durch diese gewerbliche Vorprägung an dieser Stelle muss die hohe Qualität des Landschaftsbildes daher in gleichem Maße wie die "Erholungsvorsorge" relativiert werden. Vielmehr wird gesehen, dass eine solch kleinflächige Entwicklung die räumliche Gesamtsituation nicht wesentlich beeinträchtigt. Aufgrund der Vorbelastung des Naturraumes durch technische Bauwerke und Lärmemissionen (Straße) wird daher auch keine wesentliche Beeinträchtigung hinsichtlich der angesprochenen "Eignung als Landschaftsschutzgebiet" gesehen.

Zudem wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan zur Wörpe hin dichte Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen, so dass mit dem gewährten Abstand von mindestens 15 m zur Alten Wörpe auch weiterhin eine Einbindung in den Ortsrand und somit auch in den gesamten Orts- und Landschaftsbildkomplex gegeben ist.

Hinsichtlich dem angesprochenen "Schwerpunktraum für die Fortführung des Fischotterprogramms" ist ferner zu berücksichtigen, dass bereits jetzt Zerschneidungseffekte durch die Lilienthaler Allee bestehen. Bei den bereits umgesetzten Maßnahmen im Kompensationsflächenpool der Gemeinde wurden die Habitatansprüche der Fischotter berücksichtigt.

Aufgrund der Vorbelastung des Naturraumes und der vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme werden zusammenfassend durch die vorliegende Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Ziele des Landschaftsrahmenplanes gesehen.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 einschließlich dessen 12. Änderung als „*Gewerbliche Baufläche*“ sowie im östlichen, ca. 510 m² umfassenden Erweiterungsbereich als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“ dargestellt.

Die im vorliegenden Änderungsbebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung weicht für den Erweiterungsbereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da mit der Änderung dieses vergleichsweise kleinen Teilbereiches die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird, ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Inhalt der Anpassung:

Das Grundstück, auf dem die gewerbliche Nutzung erweitert werden soll, wird zukünftig im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO dargestellt. Die Darstellung wird in ihrer räumlichen Ausdehnung dem östlichen Teil des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ entsprechen. Die inhaltliche Begründung dieser Anpassung des Flächennutzungsplanes entspricht der Begründung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94.

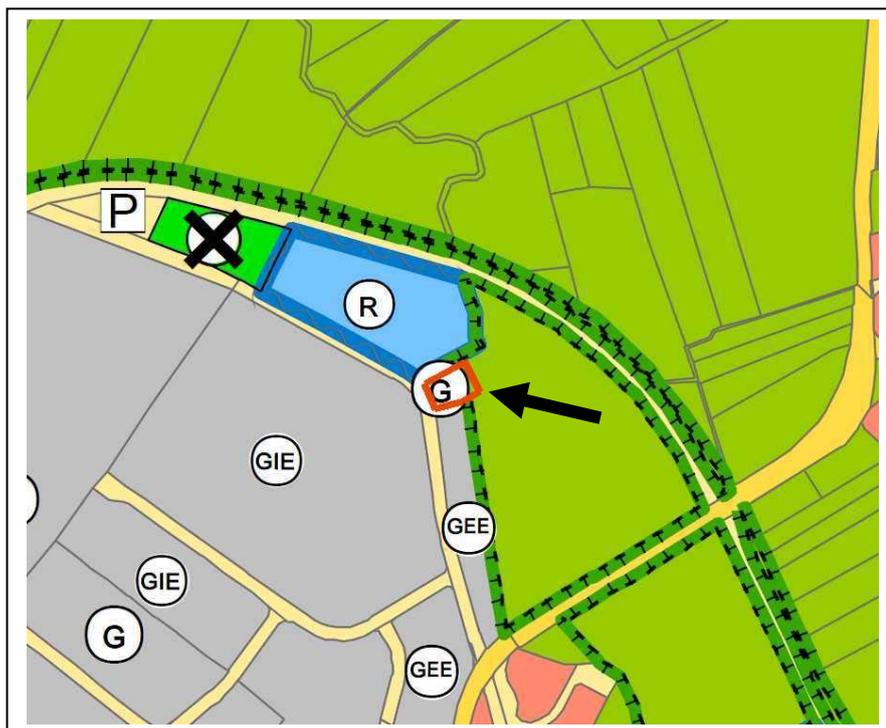


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

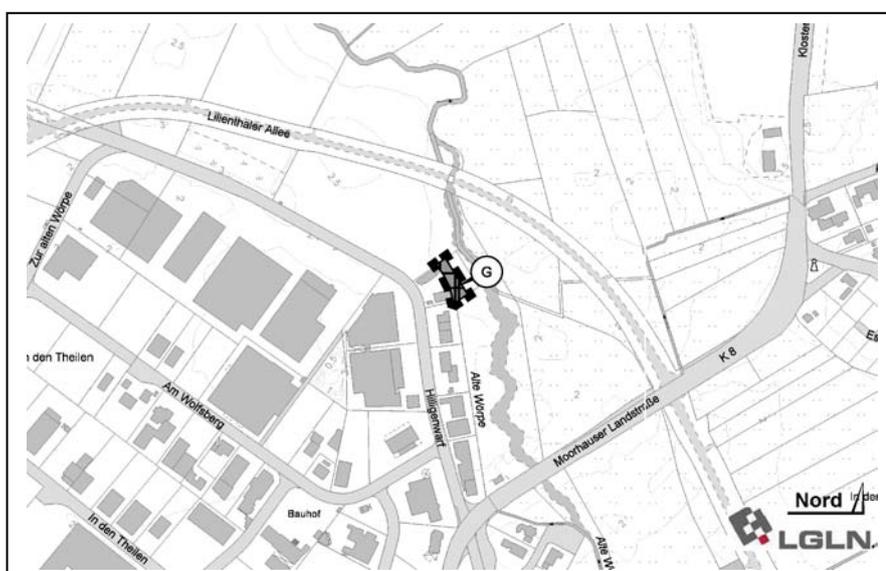


Abbildung 3 Anpassung im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal

1.4.4 Bebauungsplan

Mit der vorliegenden Planung werden einzelne planungsrechtliche Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ geändert. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die einzelnen, für diesen Teilbereich relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ werden tabellarisch in Kapitel 2.2 dargestellt.

Die bisher im Änderungsbereich und in der Umgebung wirksamen zeichnerischen Festsetzungen sind aus dem nachfolgend markierten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ abzulesen.

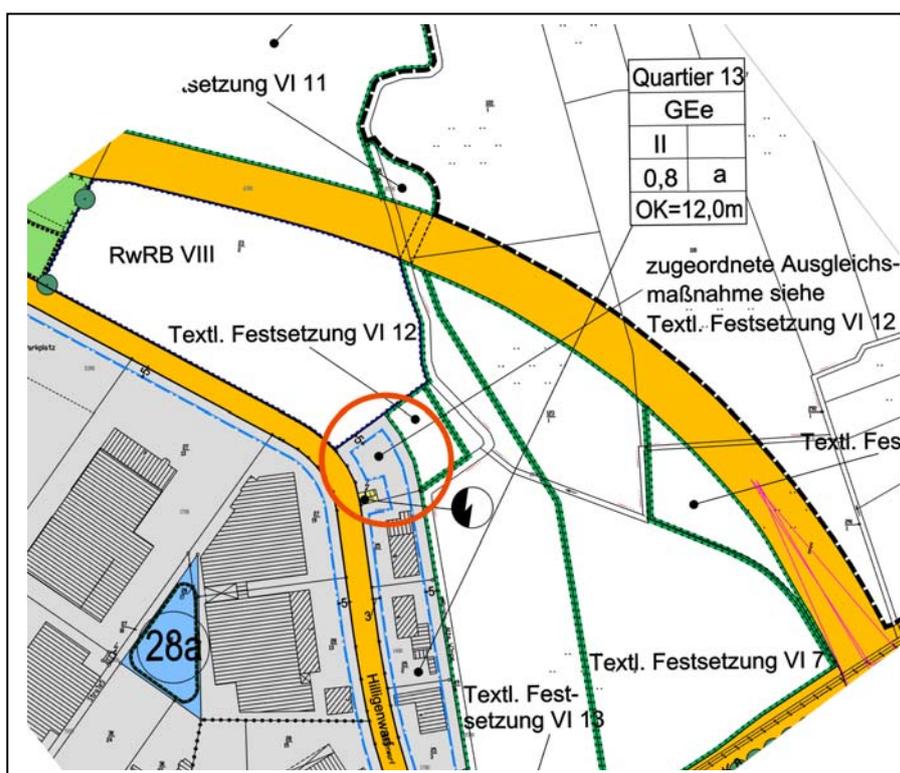


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“

Durch die geänderten Festsetzungen der vorliegenden Änderung sind keine Konflikte mit den umliegenden Nutzungen zu erwarten.

1.4.5 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 21.08.2014):

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010)

Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

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.

2. Inhalt der Änderung

2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.94 umfasst einen 1.592 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches beschränkt sich dabei auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 23/16 (Hilligenwarf Hausnummer 10). Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 1.1 genannten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

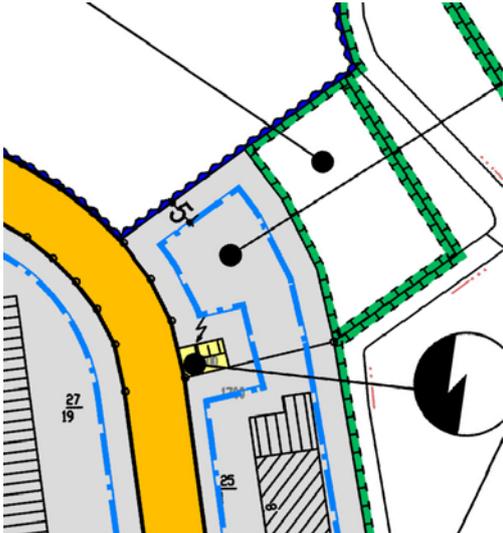
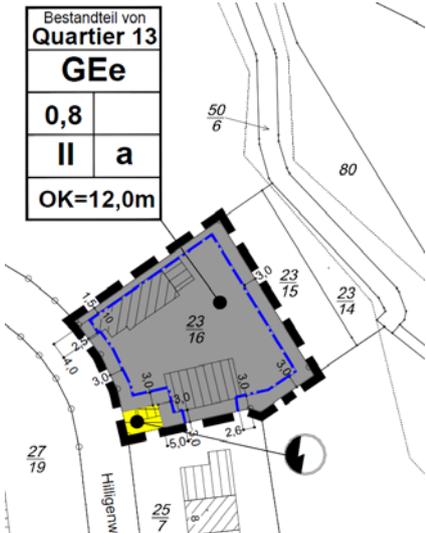
2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Verdeutlichung und zur Begründung der Änderungen werden nachfolgend die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ (linke Spalte) den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung (rechte Spalte) gegenübergestellt.

Soweit die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch die in der rechten Spalte begründeten Festsetzungen nicht geändert werden, behalten sie auch für die 1. Änderung ihre Gültigkeit.

	Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“	Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung
1	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p><i>In der Planzeichnung wird eine 1.032 m² große Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die hier zulässige Nutzung wird durch die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen geregelt.</i></p>	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p><i>In der Planzeichnung wird eine 1.542 m² große Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.</i></p> <p><i>Die hier zulässige Nutzung wird weiterhin durch die nebenstehenden textlichen Festsetzungen geregelt.</i></p>
	<p><i>I.1) In den Gewerbegebieten (GE - Quartier 1, Quartier 4 - Quartier 13) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</i> - <i>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und</i> - <i>Anlagen für sportliche Zwecke.</i> <p><i>Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.</i></p>	<p>Keine Änderung - die textliche Festsetzung I.1) ist auch im eingeschränkten Gewerbegebiet der 1. Änderung gültig.</p> <p>Städtebauliche Gründe oder geänderte Rahmenbedingungen, dies zu verändern, liegen nicht vor.</p>
	<p><i>I.3) In den Gewerbegebieten (GE - Quartier 1 - Quartier 13) ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO der Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs, dazu zählen z.B.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,</i> - <i>Drogerieartikel, Reinigungsmittel,</i> - <i>kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel,</i> - <i>Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,</i> - <i>Kurz- und Papierwaren,</i> <p><i>nicht zulässig.</i></p>	<p>Keine Änderung - die textliche Festsetzung I.3) ist auch im eingeschränkten Gewerbegebiet der 1. Änderung gültig.</p> <p>Städtebauliche Gründe oder geänderte Rahmenbedingungen, dies zu verändern, liegen nicht vor.</p>
	<p><i>I.4) In dem Gewerbegebieten (GE - Quartier 1 - Quartier 13) sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</i> - <i>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und</i> - <i>Vergnügungsstätten.</i> 	<p>Keine Änderung - die textliche Festsetzung I.4) ist auch im eingeschränkten Gewerbegebiet der 1. Änderung gültig.</p> <p>Städtebauliche Gründe oder geänderte Rahmenbedingungen, dies zu verändern, liegen nicht vor.</p>

	Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“	Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung
2	<p>Maß der baulichen Nutzung <i>Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete generell eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.</i></p>	<p>Maß der baulichen Nutzung Die Grundflächenzahl von 0,8 wird auch für den Erweiterungsbereich festgesetzt. Das damit verbundene Ziel, einen hohen Ausnutzungsgrad für die gewerblichen Baugrundstücke zu ermöglichen, soll auch für diesen Änderungsbereich Gültigkeit haben.</p>
3	<p>Zahl der Vollgeschosse. <i>Innerhalb des Änderungsbereiches werden im Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.</i></p>	<p>Zahl der Vollgeschosse Die bisherige Festsetzung entspricht dem nutzungsbedingten Bedarf bzw. den Bestandsverhältnissen und wird entsprechend in der vorliegenden Änderung übernommen. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Begründung siehe unten).</p>
4	<p>Höhe baulicher Anlagen <i>Textliche Festsetzung II.1.) Die Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante baulicher Anlagen (OK), als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Untergeordnete Bauteile wie technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Schornsteine, Masten, Antennenträger usw. sind ausnahmsweise zulässig.</i></p>	<p>Höhe baulicher Anlagen Vor dem Hintergrund, dass bei einer Gebäudehöhe von 12,0 m eine wirksame Eingrünung durch Bäume und Sträucher noch möglich ist und weil das Orts- und Landschaftsbild hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt wird, soll an dieser Festsetzung auch für den Erweiterungsbereich festgehalten werden. Alternativ wurde die Festsetzung einer geringeren Höhe, als Übergang zum Bereiche der Alten Wörpe, in die Erwägung einbezogen. Angesichts des Ziels, im Anschluss an die bereits zweigeschossige Bebauung auch eine bauliche Erweiterung zu gewährleisten, werden hier die Belange der gewerblichen Nutzung über die Belange des Landschaftsschutzes gestellt. Zudem wird gesehen, dass mit der verbleibenden bereits angepflanzten „Maßnahmenfläche“ eine adäquate Eingrünung des Plangebiets geschaffen wird.</p>
5	<p>Bauweise und überbaubare Grundfläche - abweichende Bauweise <i>Textliche Festsetzung II.1.) In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).</i></p>	<p>Bauweise und überbaubare Grundfläche - abweichende Bauweise (Keine Änderung) Aufgrund der Bestandsituation sowie der angestrebten baulichen Verdichtung wird die Festsetzung zur abweichenden Bauweise nicht geändert. Demnach sind im gesamten Geltungsbereich Gebäudelängen über 50 m zulässig.</p>

<p>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung</p>
<p>- Baugrenzen Mit den Baugrenzen wurde im Gewerbegebiet mit der Quartiersbezeichnung Q13 eine über mehrere Grundstücke zusammenhängende, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zur hinteren Grundstücksgrenze wurde die Baugrenze in einem 5 m breiten Abstand festgesetzt und zur Straße „Hilligenwarf“ in einem Abstand von 3 m. Bei dem hier in Rede stehenden Grundstück wurde ein 5 m breiter Abstand zur Straße, zur nordwestlichen Grundstücksgrenze, zur Fläche für Versorgungsanlagen sowie zur hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt. In der nachfolgenden Karte sind die überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt.</p>	<p>- Baugrenzen Da die im Plangebiet entstandenen Gebäude bereits die Baugrenzen überschreiten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bestand den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Entsprechend der bestehenden Gebäudefluchten wurden die Abstände zur nördlichen Grundstücksgrenze auf 1,5 m, zur Straße sowie zur Versorgungsfläche auf 3 m reduziert. Für den Erweiterungsbereich werden diese Abstände entsprechend ergänzt, wobei zur hinteren nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 3 m eingehalten wird. An der südlichen Grenze schließen die Baugrenzen an die dort festgesetzten Baugrenzen des Flurstücks 25/7 an.</p>
	
<p>6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Für die nördlich an das Gewerbegrundstück anschließende „Maßnahmenfläche“ besteht folgende textliche Festsetzung: VI.12) Die Fläche ist zu einem naturnahen Gehölzbestand zu entwickeln. Die Maßnahme wird von der Gemeinde zeitgleich mit dem 4. Bauabschnitt der Lilienthaler Allee durchgeführt und ist diesem zu 50% zuge-</p>	<p>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 1 der 1. Änderung Ein 510 m² großer Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Überplanung der 510 m² großen Teilfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergibt sich sowohl für die bestehende</p>



	Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“	Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung
	<p><i>ordnet. Die übrigen 50% sind dem im Quartier 13 neu festgesetzten Baugrundstück zugeordnet.</i></p>	<p>Gewerbefläche als auch für den Erweiterungsfläche ein Kompensationsdefizit von 771 m². Dieses Defizit soll im Kompensationsflächenpool II der Gemeinde Lilienthal ausgeglichen werden (vgl. Kap. 3). Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung, wonach im Flächenpool II 1.025 m² dem im Bebauungsplan Nr. 94 -1. Änderung festgesetzten Gewerbegebiet (Eingriffsverursacher) zugeordnet werden, wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Von dem bereits realisierten Flächenpool werden somit 2,56% der Poolfläche der vorliegenden Änderung zugeordnet. Dies entspricht einen Kostenanteil von 9.053,22 €, die vom Verursacher zu begleichen sind.</p>
<p>6</p>	<p>Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität Die an der Straße Hilligenwarf nördlich des Flurstücks 25/1 befindliche Trafostation ist als Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität Die Fläche für Versorgungsanlagen wird nicht geändert. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche, die bisher in einem Abstand von 5 m zur Versorgungsfläche festgesetzt war, wird mit der vorliegenden 1. Änderung in einem verringerten Abstand von 3 m zur Versorgungsfläche festgesetzt. Die Nutzbarkeit und Funktion der Versorgungsfläche wird hierdurch nicht eingeschränkt.</p>
<p>7</p>	<p>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p><i>Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gewerbegebieten GE - Quartier 1 - Quartier 13 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw'' nicht überschritten werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbegebiet GE - Quartier 10, Quartier 12, Quartier 13 <p><i>tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A), nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 dB(A)</i></p> <p><i>Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen,</i></p>	<p>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Keine geänderte Festsetzung)</p> <p>Aufgrund der nur geringen Flächenerweiterung des Gewerbegebiets (um 510 m²) werden die zulässigen Lärmkontingente nur unwesentlich verändert. Eine Überprüfung der schalltechnischen Berechnungsgrundlage wird hierdurch nicht erforderlich.</p> <p>Im Einzelgenehmigungsverfahren ist der Nachweis nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.</p>

	Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“	Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung
	<p><i>erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.</i></p> <p><i>Im Einzelgenehmigungsverfahren ist der Nachweis nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.</i></p>	
8	<p>Regelungen zur Oberflächenentwässerung</p> <p><i>Textliche Festsetzung VIII. 2.) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE - Quartier 1 - Quartier 13) gemäß § 8 BauNVO ist das Oberflächenwasser der privaten Flächen zu versickern. Für schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser sind für Sinkstoffe und Leichtflüssigkeiten gegen den Untergrund gedichtete Absetzeinrichtungen und Abscheidevorrichtungen vorzusehen.</i></p>	<p>Regelungen zur Oberflächenentwässerung</p> <p>Keine Änderung - die textliche Festsetzung VIII.2.) ist auch im Geltungsbereich der 1. Änderung gültig.</p> <p>Städtebauliche Gründe oder geänderte Rahmenbedingungen, dies zu verändern, liegen nicht vor.</p>
9	<p>Städtebauliche Werte bezogen auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 23/6.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtfläche 1.592 m² ▪ Gewerbegebiet 1.032 m² ▪ Fläche für Versorgungsanlagen 50 m² ▪ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 510 m² 	<p>Städtebauliche Werte bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> Gesamtfläche 1.592 m² ▪ Gewerbegebiet 1.542 m² ▪ Fläche für Versorgungsanlagen 50 m² ▪ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ----- m²

3. Eingriffsbeurteilung / Umweltbericht / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt. Nach Prüfung kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abzusehen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Planung einzubeziehen und zu beachten. Nach § 1 Abs. 5 Ziff. 4 und 7 BauGB sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwägen, wozu auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gehören. Obgleich ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist, wurden die Kompensationsmaßnahmen, welche dem Eingriff in das Schutzgut Boden zugeordnet waren, bisher nicht realisiert. Mit der nun geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets wird die bisher für die Kompensation vorgesehene Fläche überplant. Es handelt sich hierbei um eine 510 m² große Fläche, auf der eine Gehölzpflanzung vorgesehen war. Eine Gehölzpflanzung wurde auf der Fläche bisher jedoch nicht realisiert, vielmehr wurde mit der Erschließung des Gewerbegrundstücks auch ein Teil der Kompensationsfläche mit Sand aufgehöhht, teilweise geschottert und temporär als Ausstellungsfläche für Zaunelemente genutzt.

Neben der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sollte mit der Maßnahme insbesondere die Einbindung der gewerblichen Einrichtungen in das Landschaftsbild verbessert werden. Diese angestrebte Funktion kann jedoch auch durch die bereits realisierten Pflanzungen auf der verbleibenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen der Alten Wörpe und dem Erweiterungsbereich erfüllt werden, so dass eine Erweiterung des Gewerbegebiet an dieser Stelle auch hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange vertretbar ist.

Vor dem Hintergrund, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bisher noch nicht umgesetzt wurden, wird in der Bilanzierung der Maßnahmenfläche nicht der theoretisch erreichbare Wert einer solchen Fläche zugeordnet, sondern der gleiche Ausgangswert wie bei der ursprünglichen Planung. Daher ist die hier geplante Maßnahmenfläche 1:1 durch eine gleich große Maßnahmenfläche zu ersetzen. Entsprechend der Bilanzierung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde der hier zu Grunde gelegte Ansatz auch für das Erweiterungsgebiet übertragen. Das heißt, in der nachfolgend dargestellten Bilanzierung wird der Eingriff des bestehenden Betriebsgeländes sowie der Eingriff der Gewerbeerweiterung auf der Grundlage des Bestandes neu bilanziert. Übermäßige Kompensationsanforderungen werden hierdurch vermieden.

In der Eingriffsbilanzierung, bei der das Schutzgut „Boden“ als maßgebender Faktor zu berücksichtigen ist, stellt sich das Erweiterungsvorhaben wie folgt dar:

1.) Bestehendes Gewerbegebiet (1032 m²)

Boden / Wertstufe	Gesamtfläche (m ²)	Eingriffsfläche (m ²)	Kompensationsfaktor ²	Erforderliche Kompensationsfläche (m ²)
Bodentypen der Wertstufe 2	1032	826 (Versiegelung von 80% der Gesamtfläche)	0,5	413
Bodentypen der Wertstufe 1 und 2 im Bereich der unversiegelten Flächen mit Bodenauftrag	1032	206 (Auftrag auf 20% der Gesamtfläche)	0,5	103
Summe:				516

2.) Erweiterung des Gewerbegebiets (510 m²)

Boden / Wertstufe	Gesamtfläche (m ²)	Eingriffsfläche (m ²)	Kompensationsfaktor ²	Erforderliche Kompensationsfläche (m ²)
Bodentypen der Wertstufe 2	510	408 (Versiegelung von 80% der Gesamtfläche)	0,5	204
Bodentypen der Wertstufe 1 und 2 im Bereich der unversiegelten Flächen mit Bodenauftrag	510	102 (Auftrag auf 20% der Gesamtfläche)	0,5	51
Summe:				255

Es ergibt sich also ein Ausgleichsflächenbedarf für die zusätzliche Bodenversiegelung von 516 m² + 255 m² = 771 m². Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Mit der Überplanung der Ausgleichsfläche steht im Plangebiet keine Kompensationsfläche zur Verfügung. Daher wird das Kompensationsdefizit von 771 m² für erhebliche Bodenbeeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 im Flächenpool II der Gemeinde Lilienthal kompensiert.

Der Flächenpool II liegt unmittelbar nördlich der Kreuzung Moorhauser Landstraße / Lilienthaler Allee. Die 4,0 ha große Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lilienthal. Die Fläche umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Lilienthal, Flur 12, Flurstücke 121/3, 121/2, 122/2, 120, 119,

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.



118/1, 123/2 sowie Flur 13, Flurstücke 2/3 und tw. 292/2 (vgl. nachfolgende Übersichtskarte).



Abbildung 5 Flächenpool II der Gemeinde Lilienthal

Die dort vorgesehenen Maßnahmen wurden nach wasserrechtlicher Genehmigung bereits umgesetzt. Gemäß dem landschaftsplanerischen Konzept für den Flächenpool II (Stand: 21.09.2011) waren insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 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.
- Entwicklung der derzeitigen Grünlandflächen zu einem Mosaik vielfältiger, artenreicher, feuchtegeprägter Grünlandbiotop (Biotoptypen Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, Nasswiese, Landröhricht, Sumpf).
- Ca. 10 % der derzeitigen Grünlandflächen werden als ergänzende naturnahe Landschaftsstruktur zu Gehölzflächen entwickelt. Diese werden als Initialpflanzungen räumlich verteilt als jeweils 100-500 m² große Feldgehölze oder als Baumhecken, insbesondere entlang der Flurgrenzen angelegt.

Entsprechend den bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Moorhausen/Falkenberg“ zugrunde gelegten und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Kompensationsmaßstäben wird unter Beachtung der bestehenden Ausgangswertigkeit der Flächen (Wertstufe 3) ein Aufwertungs-

faktor von 0,75 angenommen. Das Kompensations- bzw. Aufwertungspotenzial des gesamten Flächenpools entspricht damit insgesamt einem Flächenäquivalent für Ausgleichsflächen von $(40.031 * 0,75 =) 30.023 \text{ m}^2$.

Entsprechend der Eingriffsbilanzierung ist für diese Bebauungsplanänderung zur vollständigen Eingriffskompensation eine externe Ausgleichsfläche von 771 m^2 erforderlich. In dem vorgesehenen Flächenpool entspricht dieser Flächenbedarf einem Äquivalent von $(771 \text{ m}^2 * 1,33 =) 1025 \text{ m}^2$. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung wurde in den Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ -1. Änderung aufgenommen.

Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Obgleich diese Verbotstatbestände keine direkten Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung haben, ist vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Aufgrund der Analysen und Bestandserfassungen, die im Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplanes dokumentiert wurden sowie aufgrund der aktuellen örtlichen Verhältnisse, kann festgestellt werden, dass im Änderungsbereich entsprechend geschützte Arten bisher nicht angetroffen wurden und auch nicht zu erwarten sind.

4. Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ erfolgt in der Hauptsache die Ausweisung eines 510 m^2 großen Gewerbegebietes anstelle einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dadurch wird kurzfristig die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewerbegebiet möglich. Dem erkennbaren Entwicklungsbedarf des dort ansässigen Gewerbebetriebes kann hierdurch entsprochen werden.

Mit der Realisierung der Planung und der damit verbundenen Bodenversiegelung müssen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erwartet werden. Infolge der Bebauung kann es zu einer maximalen Neuversiegelung von ca. 408 m^2 im Plangebiet kommen. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft soll im Flächenpool II der Gemeinde Lilienthal ausgeglichen werden, so wie das bisher noch nicht realisierte Kompensationsdefizit der schon bestehenden Gewerbeansiedlung auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 23/16.

Durch die Bebauung wird das „Orts- und Landschaftsbild“ in dem bisher unbebauten Bereich verändert. Die gewerblichen Bauten werden näher an die

Alte Wörpe heranrücken können und von der Lilienthaler Allee deutlicher wahrgenommen werden. Durch die bereits realisierten Pflanzmaßnahmen östlich des Geltungsbereiches kann jedoch eine verträgliche Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebung sichergestellt werden.

Aufgrund der Vorbelastung des Naturraumes und der vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme werden die großräumigen Ziele des Landschaftsrahmenplanes durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Oberflächenentwässerung

Der 510 m² große Erweiterungsbereich dient auch zum Nachweis der Oberflächenentwässerung des Betriebes. Mit der geplanten Erweiterung entfällt nun ein Teilbereich der zur naturnahen Versickerung vorgesehenen Fläche. Zudem wird die zu erwartende Oberflächenwassermenge durch die ermöglichte zusätzliche Versiegelung zunehmen.

Das Ingenieurbüro Kleberg + Partner, welches auch 2011 den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für den Betrieb erarbeitet hat, nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Oberflächenentwässerung des Grundstückes der Firma Hirsch im Gewerbegebiet Moorhausen ist wie folgt geregelt:

Derzeitige Entwässerung

- 1. Das einjährige Niederschlagsereignis wird in den Sickermulden zwischengespeichert und in den Untergrund versickert. Die Sickermulden sind am nördlichen und östlichen Grundstücksrand angeordnet.*
- 2. Die nicht mehr in den Sickermulden zwischenzuspeichernden überschüssigen Wassermengen fließen über in die Maßnahmenfläche, wo durch eine Flächenversickerung sichergestellt wird, dass die Wassermengen hier entsorgt werden können. Bei einer angesetzten Größe dieser Maßnahmenfläche von 1.187 m² und einer Überschusswassermenge von etwa 1,44 m³ ergibt sich so beim 5-jährigen Niederschlagsereignis ein Einstau von 0,12 cm. Sollen jetzt 510 m² dieser Maßnahmenfläche umgenutzt werden und somit nicht mehr für die Flächenversickerung zur Verfügung stehen, so wäre eine folgende Entwässerung möglich:*

Zukünftige Entwässerung

- 1. Zwischenspeicherung des einjährigen Niederschlagsereignisses weiterhin in einer zu vergrößernden und in Teilbereichen umzulegenden Sickermulde*
- 2. Entsorgung der überschüssigen Wassermenge über die verbleibende Maßnahmenfläche von 1.187 - 510 = 677 m². Das etwa um 50 % vergrößerte Grundstück würde auch in etwa 50 % größere Überschusswassermengen zur Entsorgung auf der Maßnahmenfläche nach sich ziehen. Demnach müssten etwa 2,16 m³ zwischengespeichert werden auf der*

Maßnahmenfläche. Bei einer Flächengröße von 677 m² würde das einen Einstau von etwa 0,31 cm bedeuten, was zu keinen unzulässigen Einstauhöhen führt. Dabei dauert die Versickerung des Oberflächenwassers weniger als 30 Minuten, so dass eine Schädigung der Fläche ausgeschlossen werden kann.

Sollte die restliche Maßnahmenfläche für eine derartige Flächenversickerung nicht mehr zur Verfügung stehen, wäre bei einem Grundwasserabstand zur Oberfläche von 1,6 m nur noch eine Vergrößerung der Sickermulden möglich, so dass auch das 5-jährige Niederschlagsereignis zwischengespeichert werden kann. Eine nachgeschaltete Versickerung über Rigolen könnte nur eine Tiefe unter Gelände von 0,6 m aufweisen, um den Abstand von 1 m zum Grundwasser zu gewährleisten. Eine derartig geringe Tiefe wäre aber nicht mehr frostfrei und die dann verbleibende Überdeckung von weniger als 30 cm ließe eine Befahrbarkeit dieses Bereich nicht mehr zu. Daher kommt nur die Versickerung über dann vergrößerte Sickermulden in Frage.

Da auch in Zukunft die verbleibende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als naturnahe Versickerungsfläche dienen kann und aus naturschutzfachlicher Sicht diese Vorgehensweise auf der Maßnahmenfläche konfliktlos möglich ist, kann davon ausgegangen werden, dass mit der geplanten Erweiterung das Oberflächenwasser schadlos zur Versickerung gebracht werden kann und dass die Erschließung des Grundstückes „Hilligenwarf 10“ weiterhin gewährleistet sein wird.

5. Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich dargestellt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung und die Begründung dazu wurden von Dipl. Ing. Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung SCHWARZ + WINKENBACH, Delmenhorst ausgearbeitet.

Delmenhorst, den 24.02.2015

gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.06.2014 bis einschließlich 03.07.2014 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 1. Änderung 08.12.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 16.04.2015

gez. Hollatz

Der Bürgermeister