



Bebauungsplan Nr. 94  
„MOORHAUSEN / FALKENBERG“ – 2. ÄNDERUNG  
Begründung  
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

**instara**

(Proj.-Nr. 28865-072)



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE .....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	5
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2.	Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	12
7.	INHALT DER ÄNDERUNG.....	13
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
7.3.	Bauweise .....	14
7.4.	Immissionsschutz.....	14
7.5.	Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen.....	15
7.6.	Maßnahmenflächen und Maßnahmen .....	15
7.7.	Private Straßenverkehrsfläche / Grundstückszufahrten .....	16
8.	FLÄCHENÜBERSICHT .....	16
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	16
9.1.	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	16
9.2.	Immissionsschutz.....	23
9.3.	Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes .....	24
9.4.	Wasserwirtschaft .....	25
9.5.	Belange der Wirtschaft.....	25
9.6.	Belange des Denkmalschutzes .....	25
9.7.	Belange der Gesundheit.....	25
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	25
11.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	26

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 20.09.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ beschlossen.

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

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

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

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.909 m<sup>2</sup> (4.849 m<sup>2</sup> Fläche Gewerbegebiet x GRZ 0,6) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, mit der vorliegenden Bauleitplanung die Errichtung eines Wertstoffhofes - im Sinne einer räumlich sehr begrenzten gewerblichen Nutzung - planerisch vorzubereiten, wird kein Vorhaben begründet, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

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

Weder im Plangebiet, noch in seinem direkten Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Bei dem nächstgelegenen FFH-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“ (EU-Kennzahl 2718-332). Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des durch die Lilienthaler Allee abgegrenzten Siedlungsbereiches sowie des Abstandes von über 1,5 km Luftlinie zum FFH-Gebiet sind keine Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf das Schutzgebiet erkennbar.

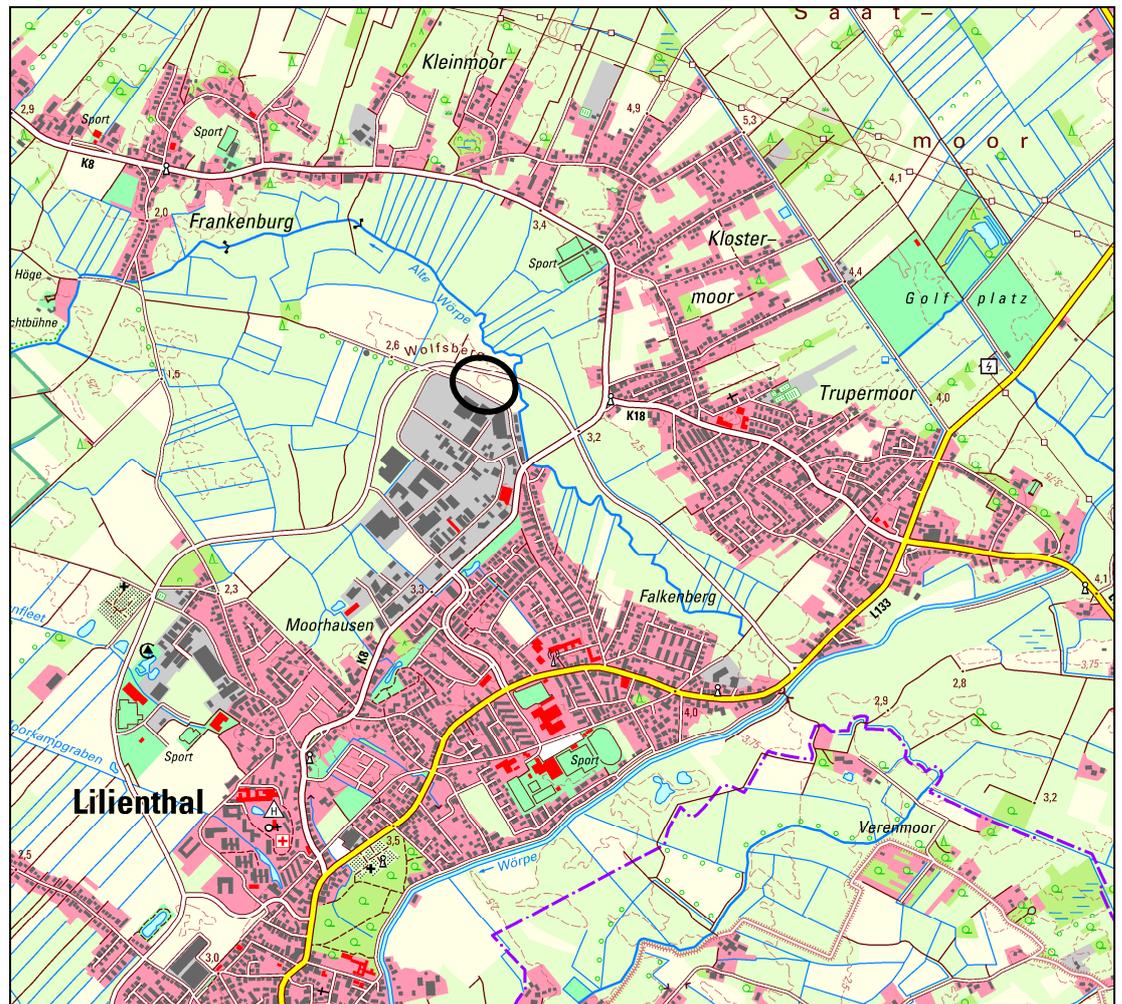
Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht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

## **2. PLANUNTERLAGE**

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Thorrenz & Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## **3. GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ liegt am nördlichen Rand der geschlossenen Siedlungsstruktur der Ortslage Lilienthal und wird durch die unmittelbar nordöstlich verlaufende Lilienthaler Allee gegen die offene Feldmark abgegrenzt. Es weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.



**Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes; Quelle: LGLN**

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele<sup>1</sup>, die für die vorliegende Planung relevant sind:

In der gesamtträumlichen Siedlungsstruktur wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen und

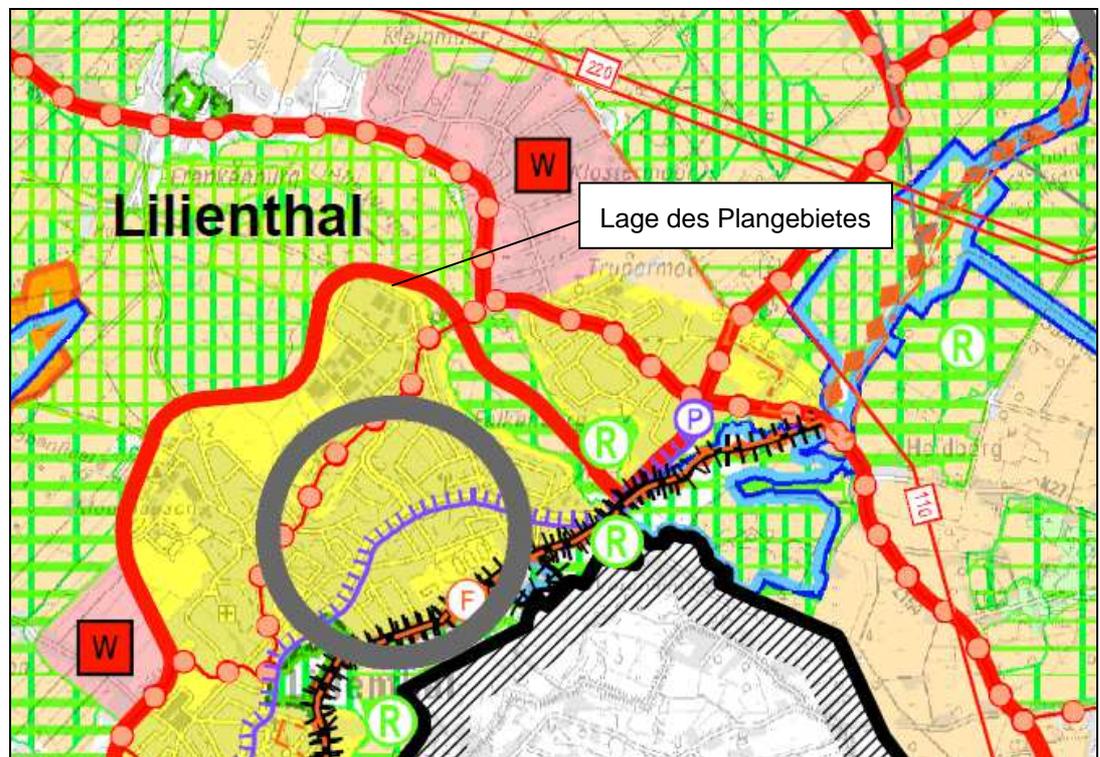
<sup>1</sup> Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2) aufgestellt werden.“

hat entsprechend dieser Funktionszuweisung einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung. Darüber hinaus sind über die Gemeindegrenzen hinausgehende Funktionen für die Gesundheitsvorsorge und das Bildungswesen als besondere Entwicklungsaufgabe in der Gemeinde Lilienthal zu berücksichtigen, zu sichern und zu entwickeln. Zudem besitzt die Gemeinde Lilienthal eine herausgehobene Funktion für das Wohnen (RROP 2.3 02). Als Grundsatz der Raumordnung ist zudem verankert, dass die für eine wirtschaftliche Entwicklung erforderlichen Bauflächen für Industrie und Gewerbe in allen Gemeinden bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden sollen (RROP 2.3 14). Zudem soll die Attraktivität der Gewerbegebiete durch eine funktionsgerechte und grünplanerische Gestaltung gewährleistet werden und durch randliche Eingrünung die Einbindung der Gewerbegebiete in die freie Landschaft erfolgen.

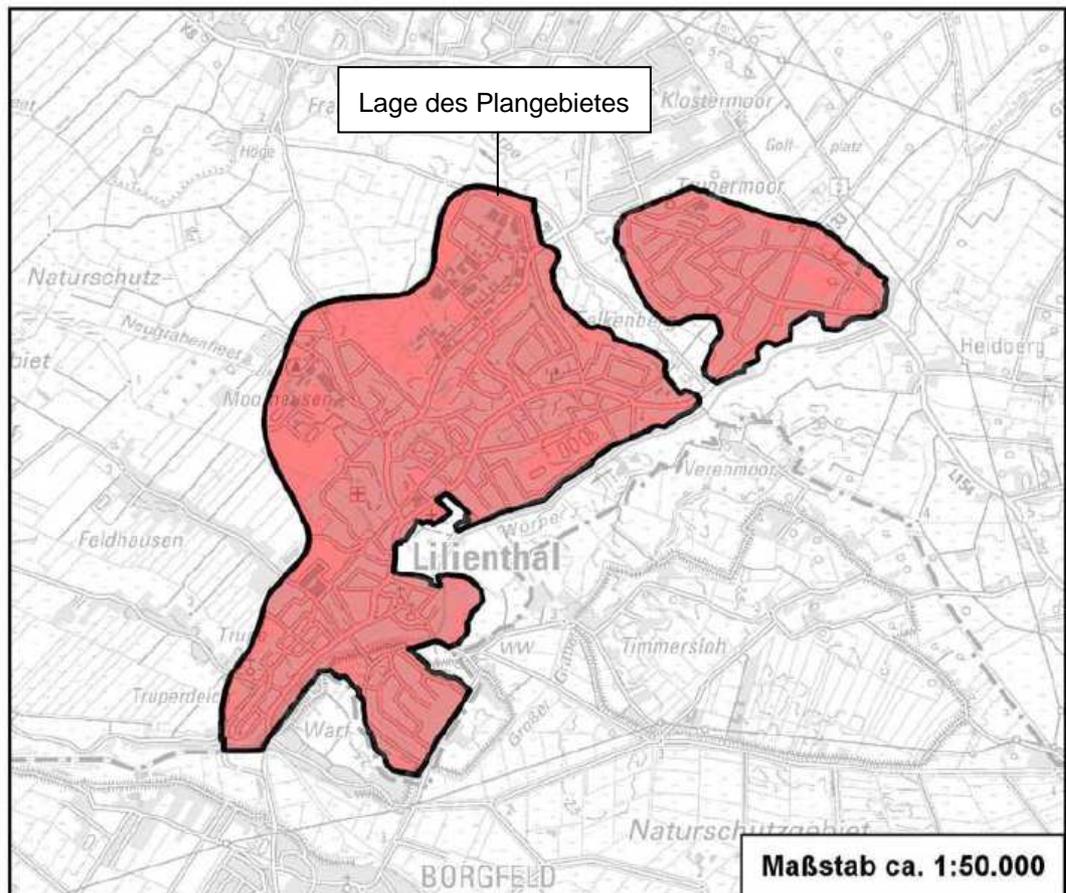
Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes weitestgehend erhalten, so dass eine wirksame Eingrünung des Änderungsbereiches in Richtung Süden bereits gegeben ist. Zudem setzt der Ursprungsbebauungsplan sowohl auf den westlich als auch auf den östlich angrenzenden Flächen die Anpflanzung von Gehölzen fest. Außerdem ist entlang der Lilienthaler Allee eine Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bereits umgesetzt, so dass die Gewerbeflächenerweiterung bereits vollständig von Gehölzen umgeben ist. Der Grundsatz der Raumordnung zur inneren Durchgrünung von Gewerbegebieten sowie zur Eingliederung in die umgebende Landschaft wird somit berücksichtigt.



**Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz)**

Entsprechend den Bestimmungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind „Zentrale Orte [...] als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen [...]. Die Zentralen Orte als Zentrale Siedlungsgebiete bestimmen sich dabei im Wesentlichen durch die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Einrichtungen. Dazu zählen die zentralen Einrichtungen, die auf die Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft ausgerichtet sind. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten bilden“ (LROP zu Ziffer 2.1 02).

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, gliedert sich das Zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal in zwei Bereiche.



**Abb. 3: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)**

„In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt es darauf an, Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsentwicklung zunehmend zusammenzuführen. Dies bewirkt einerseits eine bessere Auslastung und damit einen effizienteren Betrieb der Infrastruktureinrichtungen und andererseits eine besse-

re Erreichbarkeit für die Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist daher zum einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren" (Kap. 2.3. 03).

„Die Siedlungsentwicklung soll derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt. [...] Außerdem sind die Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV besonders zu berücksichtigen. Im Übrigen sind die Nahbereiche von Haltepunkten der Regionalbuslinien der Bedienungsebene 1 gem. Nahverkehrsplan zu berücksichtigen, bei denen eine bauliche Verdichtung bereits besteht und die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen gegeben ist.

Ferner sollen die Erfordernisse des ÖPNV, insbesondere die Zielsetzungen des Nahverkehrsplans, berücksichtigt werden" (Kap. 2.3 06).

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist gegeben. Die vorliegende Planung, welche die Entwicklung eines Gewerbegebietes beinhaltet, entspricht aufgrund der Lage des Plangebietes der raumordnerischen Zielsetzung der zentralen Siedlungsentwicklung.

Die Lilienthaler Allee ist zudem als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Der schriftliche Teil des RROP enthält dazu folgende Aussagen:

*Kap. 4.1.4 02 „Die Anbindung des Landkreises an das überregionale Verkehrsnetz, das Oberzentrum Bremen, das Mittelzentrum Bremen-Vegesack und die Nachbarlandkreise sind zu gewährleisten.*

*Innerhalb des Landkreises sind alle Teilräume zu erschließen und miteinander zu verbinden. Dies gilt vor allem auch für die Anbindung der Grundzentren an das Mittelzentrum in Osterholz-Scharmbeck. [...]*

*Die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderlichen Straßen werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt."*

Die Lilienthaler Allee wird durch die Planung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

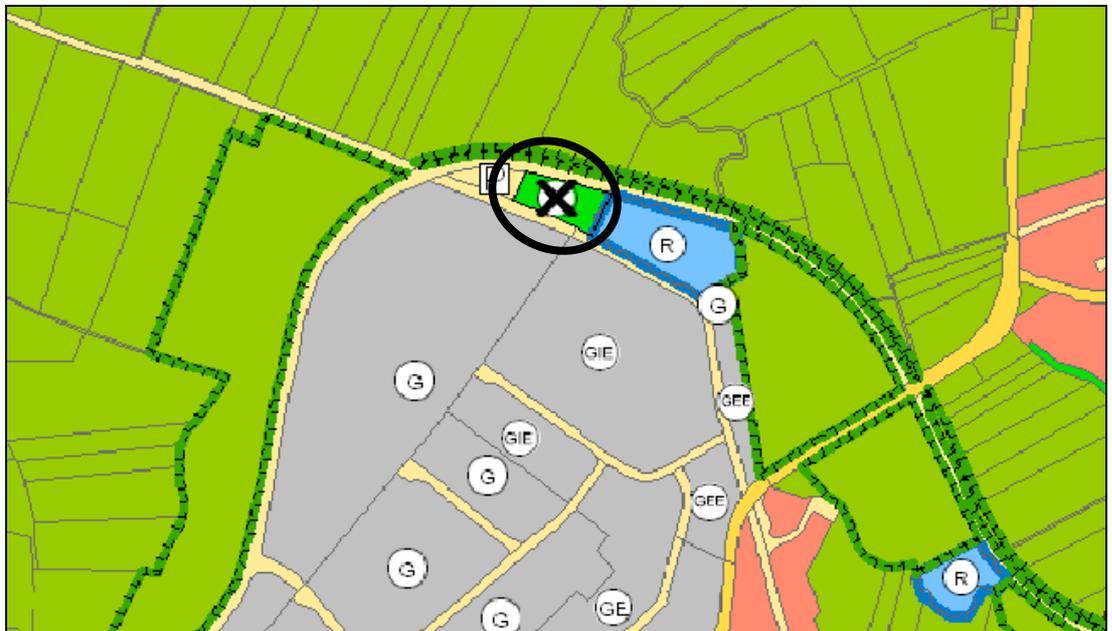
Nordöstlich des Plangebietes, jenseits der Lilienthaler Allee, weist das RROP ein großflächiges Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung aus, das zugleich von einem Vorbehaltsgebiet Erholung überlagert wird. In dem Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzrechtlichen Festlegungen und fachlichen Programmen und Plänen vereinbar sind (Ziel der Raumordnung). In dem Vorbehaltsgebiet Erholung soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden (Grundsatz der Raumordnung). Für beide Darstellungen gilt gleichermaßen, dass aufgrund der räumlichen Trennung des Geltungsbereiches von den betreffenden Flächen durch die Lilienthaler Allee mit ihren straßenbegleitenden Bepflanzungen und Entwässer-

zungseinrichtungen die Planung vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist.

Insgesamt betrachtet, bereitet die vorliegende Bauleitplanung die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung an einem Standort vor, der innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal liegt und in die vorhandene Siedlungsstruktur eingegliedert ist. Damit entspricht die vorliegende Planung den raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung.

#### 4.2. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal ist das Plangebiet als *Grünfläche* dargestellt, welche zugleich gekennzeichnet als *Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist*. Südlich angrenzend verläuft die als *Sonstige Verkehrsfläche* dargestellte Straße Hilligenwarf, welche ihrerseits den nördlichen Abschluss einer umfangreichen Darstellung von *Gewerblichen Bauflächen* und *ingeschränkten Industriegebieten* bildet. Unmittelbar östlich grenzt eine *Wasserflächendarstellung* mit der Zweckbestimmung *Regenrückhaltebecken* an. Sowohl nördlich als auch westlich grenzen weitere Darstellungen *Sonstiger Verkehrsflächen* an, die einerseits den Trassenverlauf der Lilienthaler Allee wiedergeben und andererseits eine westlich des Plangebietes gelegene *öffentliche Parkfläche* kennzeichnen. Nördlich der Lilienthaler Allee sind linear verlaufende, straßenbegleitende *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt sowie hieran anschließend umfangreiche und zusammenhängende Flächen für die Landwirtschaft.



**Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal**

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde setzt der Bebauungsplan aufgrund der konkreten Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken ein Ge-

*werbegebiet* fest. Bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes soll die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, wie bereits beschrieben, im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes fügen sich in das städtebauliche Gefüge sowie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein.

Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich vor, dass *„ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden [kann], bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen [...]“*.

Die Gemeinde Lilienthal macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird den Bereich des Plangebietes, der bisher als *Grünfläche* dargestellt ist, im Rahmen einer Berichtigung anpassen und als *Gewerbliche Baufläche* (G) ausweisen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit als erfüllt anzusehen.

#### **4.3. Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Bereich des Plangebietes liegt bereits der Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ vor, der am 30.03.2006 Rechtskraft erlangte. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teil der Lilienthaler Allee, Teile des Gewerbegebietes Moorhausen, Regenrückhaltebecken sowie Flächen für Kompensationsmaßnahmen.

Im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung setzt der Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ eine *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Altlast*, überlagert von einer *Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*, mit der Bezeichnung *Hausmüll* fest. Im Süden weist die *Grünfläche* zudem eine weitere überlagernde Festsetzung als *Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* auf.

Im Norden und Süden wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung von *Straßenverkehrsflächen* im Bereich der Lilienthaler Allee sowie der Straße Hilligenwarf begrenzt. Am Rand der Lilienthaler Allee ist zudem aufgrund einer entsprechenden textlichen Festsetzung eine dreireihige Baumstrauch-Hecke anzupflanzen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt westlich des Änderungsbereiches eine *Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* fest, die zu einem naturnahen Gehölzbestand zu entwickeln und Teilflächen des Gewerbegebietes Moorhausen zugeordnet ist.

Östlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung setzt der Ursprungsbebauungsplan eine *Fläche für die Regelung des Wasserabflusses* fest innerhalb derer ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken anzulegen ist, welches zur Einbindung in das landschaftliche Umfeld zu bepflanzen ist.

Die südlich des Plangebietes gelegenen Bereiche sind im Wesentlichen als Gewerbegebiete (GE) mit den Bezeichnungen Quartier 5 bzw. Quartier 6 festge-

setzt, in denen ein- und zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von bis zu 12,0 m und einer Länge von über 50,0 zulässig sind.

In Bezug auf den Immissionsschutz enthält der Ursprungsbebauungsplan zudem Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen sowie flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Im Einzelnen dürfen im Quartier 5 flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden, im Quartier 6 liegt die Grenze bei 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts.

Für Teile des Quartiers 5 enthält der Ursprungsbebauungsplan zudem Festsetzungen des Lärmpegelbereiches III, in dem die Außenbauteile von Gebäuden ein resultierendes Schalldämmmaß mindestens von 35 dB aufweisen müssen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Moorhausen und südlich der Trasse der Lilienthaler Allee.

Die an den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes sind bereits mit typischen großvolumigen Hallen und sonstigen Gebäuden bebaut.

Das Plangebiet selbst weist etwa je zur Hälfte einen Bestand mit standortheimischen Gehölzen sowie eine Ruderalfläche auf. Die westlich und östlich angren-

zenden Flächen des Regenrückhaltebeckens sowie der Maßnahmenfläche weisen jeweils zusammenhängende Gehölzbestände auf.

## **6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die Einzelanfrage eines Vorhabenträgers zur Realisierung eines Wertstoffhofes am Rand des Gewerbegebietes Moorhausen.

Der Wertstoffhof soll für die Anlieferung und Zwischenlagerung folgender Abfälle ausgelegt werden:

- Sperrmüll (Zur Beseitigung)
- Altpapier
- Altholz (Kat. I-III gemischt)
- Leichtverpackungen (LVP)
- Grün-/ und Gartenabfälle
- Batterien
- Metallschrott
- CDs
- Elektroschrott (Gruppe I, II, III, V)
- Restmüll
- Kunststoffe
- Baustellenabfälle (gemischt)
- Glas
- Bauschutt
- Alttextilien
- Altreifen

Als bauliche Anlage ist neben den erforderlichen Lagerflächen auch ein Containerbauwerk zur Beherbergung des Betriebs- bzw. Aufsichtspersonals vorgesehen.

Aufgrund der geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ ist die Realisierung der geplanten Nutzung nach gegenwärtigem Planungsrecht nicht möglich. Es ist daher erforderlich, den Ursprungsbebauungsplan zu ändern.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie weitgehende Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes. Zudem sind die bereits bekannte Ablagerung und die Belange des Immissionsschutzes besonders zu berücksichtigen.



Abb. 6: Konzept des Wertstoffhofes (Quelle: IWA, Ingenieurgesellschaft für Industriebau, Wasser- und Abfallwirtschaft mbH)

## 7. INHALT DER ÄNDERUNG

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung basiert auf der Fortführung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“.

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich erstens an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und berücksichtigt zweitens im besonderen Maße die vorhandene Altlast. Innerhalb des Gewerbegebietes, Quartier 14, sind daher ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Sämtliche übrigen in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes im südlichen Teil des Plangebietes, der im Wesentlichen erhalten bleiben soll, steht nur ein Teil der Fläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Daher wird innerhalb des Änderungsbereiches abweichend von den an-

grenzenden Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und somit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung unterschritten.

Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche darf im Gewerbegebiet Quartier 14 entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung bis zu 50 % betragen. Einschränkungen sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Realisierung von Nebenanlagen erforderlich ist.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande des Gewerbegebietes Moorhausen wird abweichend von den angrenzenden, gewerblich genutzten Bereichen nur eine **eingeschossige** Bauweise festgesetzt und zudem die **Gebäudehöhe** auf 6,0 m begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante baulicher Anlagen (OK), als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche der Straße Hilligenwarf.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bis zu einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Schornsteine, Masten, Antennenträger, ist zulässig, da derartige untergeordnete Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar sind, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als untergeordnet zu bewerten sind.

### **7.3. Bauweise**

Abweichend zu den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen des Gewerbegebietes Moorhausen wird innerhalb des Änderungsbereiches eine offene Bauweise festgesetzt, die beinhaltet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine maximale Länge von bis zu 50,0 m aufweisen dürfen.

### **7.4. Immissionsschutz**

In Bezug auf immissionsschutzrechtliche Belange sind sowohl die durch den Straßenverkehr auf der Lilienthaler Allee verursachten Schallemissionen als auch die durch die Nutzung des Gewerbegebietes entstehenden Emissionen zu berücksichtigen.

Für die immissionsschutzbezogenen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erarbeitete Schallgutachten herangezogen und dessen Empfehlungen auf den Bereich des vorliegenden Plangebietes übertragen.

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für die angrenzenden Bereiche des Gewerbegebietes Moorhausen sind in einem Abstand von bis zu 20,0 m von der Fahrbahnmitte der Lilienthaler Allee zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzte Räume nur zulässig, wenn Fenster von Aufenthaltsräumen so angeordnet sind, dass sie von der Lilienthaler Allee abgewandt sind. Zudem sind die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen auszuführen, so dass ein angemessener Schutz innerhalb der Gebäude erreicht wird.

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgte zur Vermeidung von Schallbelastungen im Bereich der im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen eine Gliederung der Gewerbegebiete in Bezug auf die zulässigen Immissionen entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens 98038/6 von Bonk-Maire-Hoppmann (03.06.2005).

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel des Quartiers 5 wurden aufgrund der vergleichbaren Lage in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung in vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Quartiers 3 übernommen, da dieses ebenfalls direkt an die Ortsentlastungsstraße angrenzt.

### **7.5. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen**

Zur inneren Durchgrünung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete wurde eine Festsetzung aufgenommen, die beinhaltet, dass je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist. Diese Festsetzung wird in die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht übernommen, da bereits umfangreiche Gehölzbestände vorhanden sind und erhalten werden. Die vorhandenen Lücken innerhalb des Gehölzbestandes sind durch die Anpflanzung von insgesamt 5 Stieleichen aufzufüllen, so dass eine optische Aufwertung erfolgt.

Eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird nicht für erforderlich erachtet, da entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes im Bereich des Straßenflurstückes der Lilienthaler Allee die Anpflanzung einer dreireihigen Baum-Strauchhecke vorgesehen und zwischenzeitlich auch realisiert ist.

### **7.6. Maßnahmenflächen und Maßnahmen**

Zur Erschließung der rückwärtigen Teile des Plangebietes ist die Ertüchtigung der bereits vorhandenen Zuwegung erforderlich. Da dieser Weg den vorhandenen zusammenhängenden Gehölzbestand quert, ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN 18920 zu beachten, um Beeinträchtigungen der betroffenen Bäume zu vermeiden.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aus Verkehrssicherheitsgründen ein bis maximal zwei Bäume am östlichen Rand der Zufahrt entfernt werden müssen. Ziel ist es jedoch, möglichst alle Bäume zu erhalten. Sofern eine Entfernung der genannten Bäume erforderlich sein sollte, sind diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück sind zwei Eichen zum Erhalt festgesetzt, die mit ihrer Krone in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung hineinragen. Durch die Festsetzung einer *Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern* im südlichen Teil des Plangebietes ist die Eiche an Straßenrand ausreichend abgesichert. Um den Erhalt der zweiten Eiche zu gewährleisten, wurde die Fläche unterhalb des Kronenbereiches in der

Planzeichnung gesondert gekennzeichnet und ergänzend über eine textliche Festsetzung geregelt, dass Bodenabgrabungen und -aufschüttungen auf eine Höhe von 20 cm begrenzt werden und zudem Bodenversiegelungen und Oberflächenbefestigungen ausgeschlossen sind.

### 7.7. **Private Straßenverkehrsfläche / Grundstückszufahrten**

Aufgrund der besonderen Zufahrtssituation, die durch den vorhandenen Gehölzbestand bestimmt wird, ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, den konkreten Zufahrtsbereich sowie die private Zuwegung räumlich festzulegen. Weitere Grundstückszufahrten werden zugleich ausgeschlossen.

Da sich die Zufahrt auf dem Grundstück des geplanten Wertstoffhofes befindet, wird diese als private Straßenverkehrsfläche in der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

## 8. **FLÄCHENÜBERSICHT**

Gewerbegebiet	ca. 4.849 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen zum Erhalt</i>	<i>ca. 2.665 m<sup>2</sup></i>
Straßenverkehrsfläche (privat)	ca. 184 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>ca. 5.033 m<sup>2</sup></b>

## 9. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

### 9.1. **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

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

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

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

Hierbei gilt:

**Tab. 3: Wertstufen nach BREUER**

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

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 gegeben wäre. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine *private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Altlast“* fest. Diese wird überlagert von einer *Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, mit der Zweckbestimmung „Hausmüll“*. Teilweise wird die Grünfläche zudem von einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* überlagert. In diesem Bereich befindet sich ein standortgerechter Gehölzbestand. Im übrigen Bereich des Plangebiets wurde eine blütenreiche Saatgutmischung ausgebracht, aus der sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt hat. In der letzten Pflanzperiode wurden in diesem Bereich zudem junge Gehölze, überwiegend Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), gepflanzt. Das Plangebiet stellt sich somit als Grünfläche dar und entspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Daher wird im Folgenden der derzeitige Zustand bewertet.

Da das Plangebiet nicht genutzt wird, kommt ihm in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** lediglich eine Bedeutung als Grünfläche zwischen einem großen Gewerbegebiet und der Lilienthaler Allee zu, die der verkehrlichen Entlastung des Ortskerns dient. Das Plangebiet grenzt an die Straße Hilligenwarf, die der Erschließung von Teilen des Gewerbegebietes dient. Die Straße hat keine verbindende Funktion zwischen einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Lilienthal. Aus diesen Gründen ist nicht davon auszugehen, dass diese Straße für Erholungszwecke sowie zum Spaziergehen und Radfahren genutzt wird. Dies gilt aufgrund des Fehlens von Rad- und Fußwegen auch für die angrenzende Lilienthaler Allee. Dem Plangebiet kommt somit keine Bedeutung für die Erholung zu. Vorbelastet ist das Plangebiet durch die vorhandene Altlast sowie die Immissionen des Straßenverkehrs und der angrenzenden Betriebe. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch derzeit eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Gewerbegebietes* kommt dem Plangebiet künftig eine Bedeutung für die Wirtschaft zu. Da hier die Einrichtung eines Wertstoffhofs vorgesehen ist, ist des Weiteren künftig auch eine Bedeutung für die Abfallentsorgung gegeben. Des Weiteren sieht die Bebauungsplanänderung

den überwiegenden Erhalt des Gehölzbestandes vor, so dass weiterhin eine geminderte Bedeutung als Grünfläche gegeben ist.

Um sicherzustellen, dass im Plangebiet zukünftig gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind, werden parallel zur Lilienthaler Allee Lärmpegelbereiche festgesetzt, innerhalb derer für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz vorzusehen ist. Zukünftig kommt dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** sowie **biologische Vielfalt** stellt sich das Plangebiet wie folgt dar. Im Süden des Plangebietes erstreckt sich ein Gehölzbestand, der von der Art Stieleiche (*Quercus robur*) dominiert wird. Zudem kommen die Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Sandbirke (*Betula pendula*) sowie Pappel- und Weidenarten vor (*Populus spec.* und *Salix spec.*). Der Gehölzbestand ist dem Biotoptyp Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) mit einer allgemeinen Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zuzuordnen.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind dem Biotoptyp halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zuzuordnen. Häufiger vorkommende Arten sind Ringelblume (*Calendula officinalis*), Stumpfblättrige Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) sowie eine Malvenart (*Malva spec.*). Im Bereich des Biotoptyps wurden zudem in der vergangenen Pflanzperiode junge Gehölze, überwiegend Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), gepflanzt. Der Gras- und Staudenflur kommt ebenfalls eine allgemeine Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen sind alle im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine vollständige Beseitigung der halbruderalen Gras- und Staudenflur mit einer Größe von etwa 2.761 m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung. Der Großteil des Gehölzbestandes wird hingegen weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Die *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* wird lediglich um etwa 608 m<sup>2</sup> reduziert, um die Errichtung des Wertstoffhofes zu ermöglichen. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung. Hiervon betroffen sind 14 Bäume am nördlichen Gehölzrand. Es handelt sich um Bäume der Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*) sowie um Weidenarten (*Salix spec.*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,1 m und 0,3 m. Lediglich eine Weide weist einen Stamm Durchmesser von 0,4 m auf. Im Bereich der geplanten Zufahrt sind keine Gehölze vorhanden. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist es jedoch möglicherweise erforderlich ein bis maximal zwei weitere Bäume zu entfernen. Ziel ist es, möglichst alle Bäume zu erhalten. Vorsorglich wird jedoch von einer Entfernung von zwei Bäumen ausgegangen. Die im Zuge der Bebauungsplanänderung festgesetzten *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* wurden so abgegrenzt, dass

die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Gehölze sich innerhalb dieser Fläche befinden. Lediglich die Kronen von einem Baum ragen etwa zu einem Viertel über diese Grenze hinaus. Aufgrund dieses Anteils ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sich durch mögliche Eingriffe in den Kronentraufbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Sollte dies wider Erwarten doch erfolgen, so ist gemäß der Textlichen Festsetzung V Ersatz zu schaffen. Dies gilt auch für die Bäume, die ggf. aus Verkehrssicherheitsgründen entfernt werden müssen. Im Bereich des östlich angrenzenden Flurstücks sind des Weiteren zwei Bäume nahe der Geltungsbereichsgrenze zum Erhalt festgesetzt. Die überbaubare Grundstückfläche wurde so abgegrenzt, dass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Bäume ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Zudem ist der Kronenbereich von Versiegelungen freizuhalten.

Insgesamt ist in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine etwa 3.369 m<sup>2</sup> große Fläche von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen.

Diesbezüglich ist jedoch zu berücksichtigen, dass gemäß der textlichen Festsetzung Nr. V fünf Stieleichen (*Quercus robur*) im Bereich der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* neu zu pflanzen sind. Im vorhandenen Gehölzbestand befindet sich eine größere Lücke, die so geschlossen werden soll.

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen **besonders geschützter Arten** nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes sind zwei Ortsbegehungen durch den Diplom-Biologen Dieter von Barga, Ottersberg, im Oktober 2016 durchgeführt worden, um das Vorkommen von Fledermausarten genauer zu untersuchen. Aufgrund der Jahreszeit wurde für die bestandsgefährdeten europäischen Vogelarten lediglich eine Potentialeinschätzung vorgenommen.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die geringe Größe des Plangebietes, die eingeschränkte Vielfalt der Gehölzstrukturen sowie die über den ganzen Tag andauernde hohe Störungsfrequenz widerspiegelt.

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>

Singdrossel	Turdus philomelos
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes

Ein Potential für das Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielweise Wiesenbrüter, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, wurde bei der Begehung nicht festgestellt. Aufgrund der weitgehenden Erhaltung des Gehölzbestandes bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten. Die zu beseitigenden Gehölze sind außerhalb der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit zu fällen. Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Die Erfassung der Fledermausaktivitäten erfolgte durch zwei Horchboxen, deren Standorte nach je Erfassungsnacht verändert wurden, um möglichst viele relevante Strukturen zu überwachen. Die Erfassung erfolgte während zweier Nächte im Oktober. Die Horchboxen wurden sowohl im Bereich der Zufahrt als auch an unterschiedlichen Standorten im Randbereich des vorhandenen Gehölzbestandes aufgestellt.

Ergebnisse der Untersuchung:

*„Die Fledermausaktivität ist insgesamt als gering zu bezeichnen. Die Aufzeichnungen verteilen sich an allen Standorten über die gesamte Nacht, es wurden jedoch nie mehr als ca. 30 Rufsequenzen je Nacht erfasst.*

*Rufsequenzen der Rauhhaut-Fledermaus (Pipistrellus nathusi) und der Zwerg-Fledermaus (Pipistrellus pipistrellus) wurden mit Abstand am häufigsten erfasst. Zusammen stellen beide Arten ca. 85% der erfassten Tiere. In Einzelexemplaren konnten die Breitflügel-Fledermaus (Eptesicus serotinus), das Große Mausohr (Myotis myotis) sowie eine Abendsegler-Art (Nyctalus sp.) erfasst werden. Während beider Erfassungs-Nächte wurden insgesamt 5 Sequenzen mit Sozial-/Paarungsrufen der Zwergfledermaus erfasst, Hinweise auf Paarungsreviere dieser Art gab es jedoch nicht.*

*Eine Sichtkontrolle der vorhandenen Gehölzbestände erbrachte keine Hinweise auf Höhlen, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten.“*

Aufgrund des bereits bestehenden Störungspotentials durch die vorhandenen Straßen und Gewerbegebiete sowie der auch zukünftig gegebenen Eignung des Plangebietes als Fledermausjagdgebiet durch weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestands können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagen-der Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Da sich das Plangebiet zwischen zwei Straßen befindet, wobei es sich unter anderem um eine Ortsentlastungsstraße handelt, und somit ursprünglich möglicherweise vorhandene Wanderwege bereits unterbrochen sind, kommt dem Geltungsbereich trotz der vorhandenen Biotoptypen eine allgemeine bis geringe Bedeutung für die **biologische Vielfalt** zu. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist daher in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der angrenzenden Straßen sowie des Gewerbegebietes bereits überprägt. Aufgrund des Gehölzbestandes sowie der Gras- und Staudenflur weist das Plangebiet aller-

dings noch eine gewisse Natürlichkeit auf. Dem Schutzgut ist insgesamt eine allgemeine bis geringe Bedeutung zuzuordnen.

Infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Errichtung von gewerblich genutzten Flächen und Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Aufgrund der Erhaltung des Gehölzbestandes sowie der bereits bestehenden erheblichen Überprägung, handelt es sich hierbei nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich der geplante Wertstoffhof bzw. die zulässigen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Zudem wurde bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Lage am Siedlungsrand berücksichtigt und daher eine geringere Höhe baulicher Anlagen als in den übrigen Gewerbegebieten festgesetzt.

Zur freien Landschaft hin ist eine Eingrünung des Plangebietes gegeben. Westlich des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 94 eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt, innerhalb derer ein naturnaher Gehölzbestand zu pflanzen ist. Der Bebauungsplan Nr. 94 setzt zudem im Bereich der nördlich angrenzenden Lilienthaler Allee (4. Bauabschnitt) folgendes textlich fest:

*„Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Lilienthaler Allee sind beidseitig der Fahrbahn im Bereich des 4. Bauabschnittes Eschen (*Fraxinus excelsior*) in einem Pflanzabstand von ca. 10 m zueinander (...) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität ist Alleebaum, Stammumfang 16 – 18 cm.“*

*„Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Lilienthaler Allee sind beidseitig dreireihige Baum-Strauch-Hecken im Pflanzverband von ca. 1,3 mal 1,5 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind ausschließlich und mindestens 14 Gehölzarten der oben genannten Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzqualität ist Strauch, 100 - 150 cm bzw. Heister, 150 - 200 cm. Im Einmündungsbereich zur Falkenberger Landstraße sind die Sichtfelder von Anpflanzungen freizuhalten.“*

*„Pflanzenliste: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)“*

Des Weiteren ist östlich des Plangebietes eine *Fläche für die Regelung des Wasserabflusses* festgesetzt. Hier wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt. Dieses wurde durch entsprechende Ausbildung (flache Böschungen, Flachwasserzonen etc.) naturnah gestaltet und durch Bepflanzung in das landschaftliche Umfeld eingebunden.

Aufgrund dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 ist somit eine hinreichende Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft hin gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung angrenzender Flächen kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des verdichteten Siedlungsbereiches sowie der vorhandenen Altlast eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Da zudem zukünftig das anfallende Niederschlagswasser vorbehandelt und östlich des Plangebietes zurückgehalten wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen. In Bezug auf die Altlast wirkt sich die geplante Versiegelung für das Schutzgut Wasser sogar positiv aus, da die Versickerung im Bereich der Altlast und damit ein ggf. möglicher Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser gemindert wird.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Gley anzutreffen. Aufgrund des Grundwassereinflusses in der Niederung der Alten Wörpe hat sich im Laufe der Zeit aus den sandigen fluvatilen Ablagerungen der Lilienthaler Sandmarsch der besagte Bodentyp gebildet.

Bei den anstehenden Böden handelt es sich nicht um seltene Böden sowie weder um naturnahe Böden, noch um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung. Die Böden sind zudem durch die hier vorhandene Altlast vorbelastet, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen ist.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von etwa 3.369 m<sup>2</sup> (vgl. Tab 1) ermöglicht, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Schwere des Eingriffs aufgrund der Vorbelastung des Bodens als gering einzustufen ist.

**Tab. 1: Ermittlung der zusätzlich versiegelbaren Flächen**

Festsetzung	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriffsermittlung		
		Bisher versiegelbare Flächen in m <sup>2</sup>	Max. zulässige Gesamtversiegelung in m <sup>2</sup>	mögliche Neuversiegelung in m <sup>2</sup>
GE	5.033	0	3.369	3.369

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

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

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

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

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Der Vorhabenträger hat sich freiwillig bereit erklärt, in Absprache mit der Gemeinde Maßnahmen unter Rückgriff auf den Kompensationsflächenpool durchzuführen.

## 9.2. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ wurden die Belange des Immissionsschutzes insbesondere hinsichtlich Geräuschemissionen berücksichtigt und mit entsprechenden gutachterlichen Untersuchungen belegt (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 2005).

Hierbei wurden sowohl Geräuschemissionen bewertet, die auf das Plangebiet selbst einwirken (hier: Verkehrsgeräusche von der Lilienthaler Allee) als auch Geräuschemissionen, welche durch die zulässigen Nutzungen ausgelöst werden und schutzbedürftige Nutzungen im räumlichen Umfeld beeinträchtigen könnten.

Zu den verkehrsbedingten Immissionen wurde unter Berücksichtigung der auf der Lilienthaler Allee zu erwartenden Verkehrszahlen unter konservativem Rechenansatz ermittelt, inwiefern Beeinträchtigungen der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnen) zu erwarten sind. Es wurde festgestellt, dass die für Gewerbegebiete maßgebenden Immissionswerte in einem Abstand zur Straßenachse von rund 15 m am Tage und 20 m nachts eingehalten werden. Es wurde zudem festgestellt, dass unter Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen auch geringere Abstände in der Nachtzeit möglich wären. Hierauf aufbauend wurden im Bebauungsplan Nr. 94 Lärmpegelbereiche definiert, innerhalb derer passive Schallschutzmaßnahmen zwingend vorgegeben sind. Auf diese Weise können diesbezügliche Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden. Die festgesetzten, auf den Fahrbahnverlauf der Lilienthaler Allee bezogenen Lärmpegelbereiche werden im Zuge der vorliegenden Planänderung übernommen (siehe Kapitel 7.4).

Bezogen auf den Gewerbelärm wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94, gestützt auf die Erkenntnisse des o.a. Schallgutachtens, individuelle flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Teil-Quartiere des Gewerbegebietes festgesetzt. Diese gewährleisten, dass die zulässigen Nutzungen hinsichtlich ihrer Emissionscharakteristik keine erheblichen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung zulassen. In dem Gutachten wurde zudem dargelegt, dass die seinerzeit geplante gewerbliche Nutzung in den umgebenden Wohngebieten keine relevante Belastung darstellt. Zwar wurde im Gutachten rechnerisch nachgewiesen, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich des Reinen Wohngebietes Auf dem Kamp in der Gesamtbetrachtung

die schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 7 dB(A) überschreiten werden. Diese Überschreitungen sind aber den gutachterlichen Erkenntnissen zu Folge nur zu einem sehr geringen bzw. nicht messbaren Anteil (ca. 0,7 dB(A)) auf die gewerbliche Nutzung innerhalb des B-Planes Nr. 94 zurückzuführen. Die im Ursprungsplan für die Quartiere 1 bis 5 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel finden auch auf das mit der vorliegenden Planung neu geschaffene Quartier 14 Anwendung (vgl. Kapitel 7.4). Dies ist nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der räumlichen Entfernung des Quartiers 14 zu dem Bereich Auf dem Kamp sachgerecht. Auch bezüglich aller weiteren relevanten, zu Wohnzwecken genutzten Bereiche können schallbedingte Konflikte ausgeschlossen werden, da die dort ermittelte Gesamtbelastung bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 94 als unkritisch zu bezeichnen war, für das Quartier 14 flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden und die räumliche Entfernung zu jenen Bereichen noch größer ist, als bei den bereits rechtswirksam festgesetzten Quartieren.

Insgesamt werden die Belange des Immissionsschutzes daher nicht negativ berührt.

### **9.3. Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes**

Der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines Altlastenbereiches.

Mit Schreiben vom Juli 2016 teilte der Landkreis Osterholz zu den Planungen eines Wertstoffhofes bezüglich der Altlasten folgendes mit:

*„Im Zeitraum von 1965 bis 1973 erfolgte auf dem Grundstück nach einer Sandentnahme für den Wegebau eine Verfüllung mit Bodenaushub, Schrott, Hausmüll, hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen und Kunststoffabfällen. Die Altablagerung ist folglich älter als 43 Jahre. Die Mächtigkeit der Abfallablagerung beträgt durchschnittlich 2 m, die Abdeckung mit Sand 0,2 m.*

*Als 2001/2002 die Umgehungsstraße zur Entlastung der Ortsdurchfahrt hergestellt wurde, erstellte das Fachbüro Contrast ein Gutachten zur Untersuchung von Grundwasser und Bodenluft. Dieses legte dar, dass es eine leichte Beeinflussung des Grundwassers durch die Altablagerung gab. Die Schadstoff-Gehalte lagen jedoch, soweit nachweisbar, verglichen mit den heute gültigen Geringfügigkeitsschwellenwerten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) in der gleichen Größenordnung.*

*Sowohl das Deponiealter als auch die vorliegenden Untersuchungsergebnisse ergeben, dass die Deponiegasproduktion soweit abgeklungen ist, sodass nicht mehr von einer Gefährdung durch gasförmige Schadstoffe bei Herrichtung und Betrieb eines Lagerplatzes ausgegangen werden muss.*

*Ich rege an, die anfallenden Böden möglichst auf dem Gelände zu belassen, zu nutzen und ausreichend abzudecken. Überschüssiger Boden bzw. Reststoffgemische sind kurzfristig zu entsorgen.*

*Des Weiteren ist hinsichtlich der nicht auszuschließenden Labilität des Deponiekörpers zu beachten, dass auf der Lagerfläche und den Verkehrswegen schwere*

*Container abgestellt und LKW bewegt werden. Daher sollte in Zusammenhang mit dem Bauantrag auch die Vorlage eines Standfestigkeitsnachweises unter Berücksichtigung entsprechender Befestigungen und Abdeckungen mit Schotter, Schlacke, Mineralgemische oder dergleichen eingereicht werden.*

*Außerdem weise ich darauf hin, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück erst im Fall einer Oberflächenversiegelung (Pflaster etc.) erforderlich ist."*

Die vorgenannten Empfehlungen sind im Zuge der Realisierung zukünftiger Baumaßnahmen zu beachten.

#### **9.4. Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet ist derzeit - seiner Festsetzung als Grünfläche entsprechend - unversiegelt. Aufgrund der geplanten Überbauung wird es zu großflächigen Versiegelungen kommen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird nach einer entsprechenden Vorbehandlung dem östlich angrenzenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Die erforderlichen Kapazitäten hierfür wurden im Vorfeld der Planung überprüft und sind gegeben.

#### **9.5. Belange der Wirtschaft**

Aus Sicht der Wirtschaft ist die geplante Realisierung eines Wertstoffhofes positiv zu bewerten. Diese dezentrale Sammelstelle trägt dazu bei, dass Abfälle korrekt getrennt und somit die umweltverträgliche Entsorgung oder Aufbereitung gefördert und die Recyclingquote erhöht wird.

Die Belange der Wirtschaft werden somit positiv berührt.

#### **9.6. Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale in der Denkmalliste eingetragen. Es sind jedoch Bodenfunde aus der näheren Umgebung des Plangebietes sowie ein denkmalgeschützter Deich bekannt.

Sollten bei zukünftigen Baumaßnahmen Hinweise auf mögliche Bodendenkmale auftreten, ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde mitzuteilen, damit ggf. sichernde Maßnahmen umgesetzt werden können.

#### **9.7. Belange der Gesundheit**

Das Gesundheitsamt wies darauf hin, dass die Abschätzung der Langzeitbelastung der im Plangebiet arbeitenden Menschen durch Emissionen aus den im Untergrund vorhandenen Altablagerungen, insbesondere Pilzsporen, der Beurteilung durch einen Arbeitsmediziner obliegt.

### **10. NACHRICHTLICHE HINWEISE**

#### **Altlasten**

Im Plangebiet befindet sich die Altlast Nr. 356 005 402.

Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sandabbaugrube, die von 1965 bis 1973 mit Müll verfüllt wurde.

Folgende abgelagerte Abfallarten sind vorhanden: Bodenaushub, Schrott, Hausmüll, hausmüllähnliche Abfälle, Gewerbeabfälle und Kunststoffabfälle.

#### **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.

### **11. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN**

Gegenteilige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ treten mit der Bekanntmachung der vorliegenden Änderung nach § 10 BauGB außer Kraft.

**Ausarbeitung**

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.94 „Moorhausen / Falkenberg“ wurde ausgearbeitet von:

Bremen, den 18.11.2016 / 11.04.2017 / 03.05.2017

**instara**

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

gez. D. Renneke

**Verfahrenshinweise:****1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 17.01.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.02.2017 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2017 bis 24.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**2. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 28.11.2017

gez. Tangermann  
Der Bürgermeister