



Bebauungsplan Nr. 94
„MOORHAUSEN / FALKENBERG“ – 4. ÄNDERUNG
Begründung
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-103)



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	10
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	13
7.1.	Art der baulichen Nutzung	13
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3.	Bauweise	14
7.4.	Immissionsschutz	14
7.5.	Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen	15
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	15
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	15
9.1.	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	15
9.2.	Immissionsschutz	21
9.3.	Verkehr	22
9.4.	Ver- und Entsorgung	22
9.5.	Wasserwirtschaft	22
9.6.	Belange der Wirtschaft	23
9.7.	Überbaubare Grundstücksfläche	23
9.8.	Kampfmittelbeseitigung	24
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	25
11.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN	27

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 22.10.2019 die Aufstellung der 4. 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 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 1.252 m² (1.565 m² Fläche Gewerbegebiet x GRZ 0,8) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels, mit der vorliegenden Bauleitplanung die Erweiterung eines Gewerbebetriebes - 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 allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

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.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Erweiterung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

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 Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ liegt im nördlichen Bereich der geschlossenen Siedlungsstruktur des Ortsteiles Lilienthal und befindet sich innerhalb des

Gewerbegebietes Moorhausen. Das Plangebiet weist dabei eine Größe von ca. 0,15 ha auf. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung (schwarzer Kreis) und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

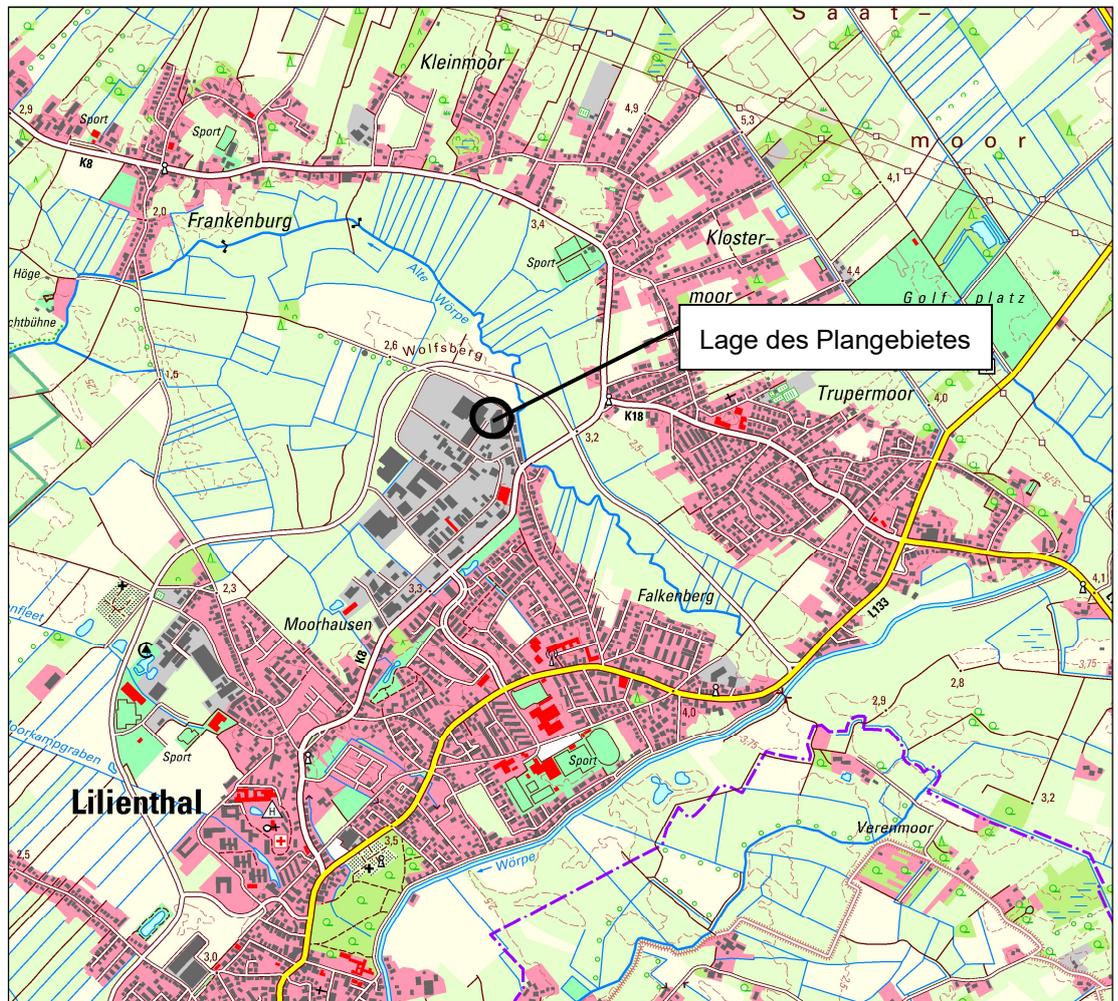


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes; Quelle: LGLN

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 Ziele¹, die für die vorliegende Planung relevant sind:

¹ Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:
 „Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen und 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 Änderung des Bebauungsplanes wird der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes nicht weiter erhalten, da sich die Änderungsfläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes befindet und daher keine randliche Eingrünung in die freie Landschaft erforderlich ist. Mit der Festsetzung, dass pro 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist und durch die in der Umgebung einzeln vorhandenen Gehölze kann zudem eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebietes erreicht werden. Der Grundsatz der Raumordnung zur inneren Durchgrünung von Gewerbegebieten sowie zur Eingliederung in die umgebende Landschaft wird somit berücksichtigt.

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.“

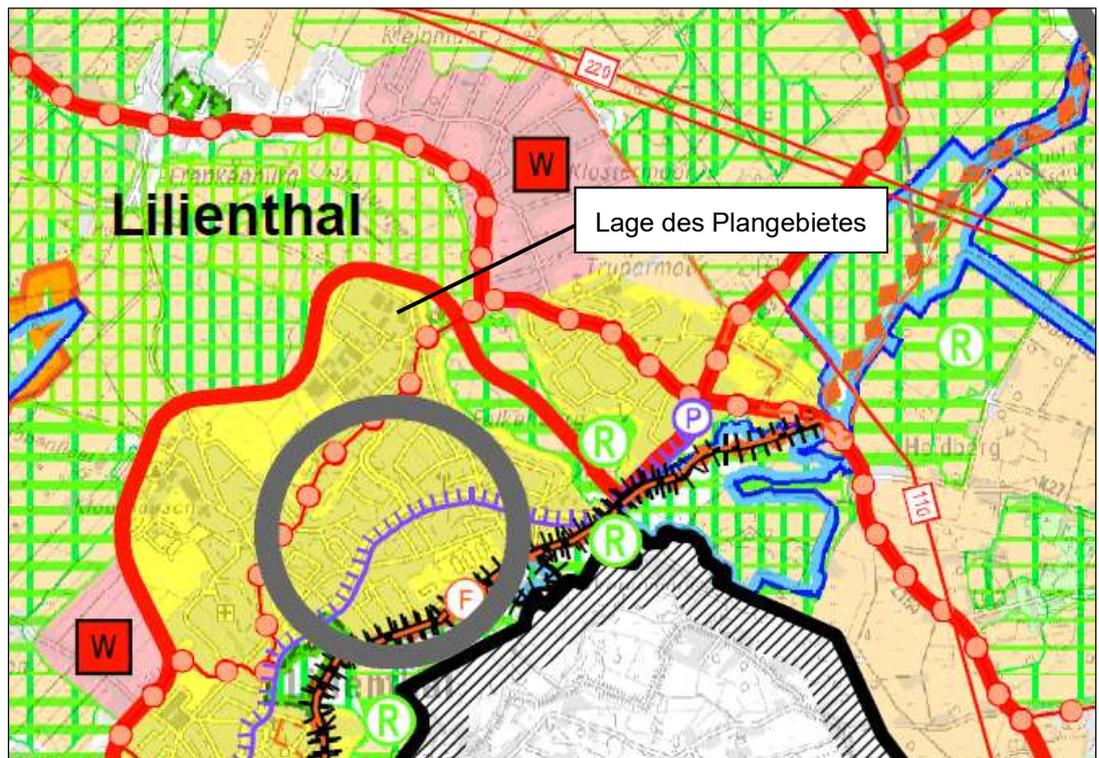


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz), die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet

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“ (RROP zu Ziffer 2.1 02).

Wie der nachfolgenden Abbildung 3 zu entnehmen ist, gliedert sich das Zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal in zwei Bereiche.

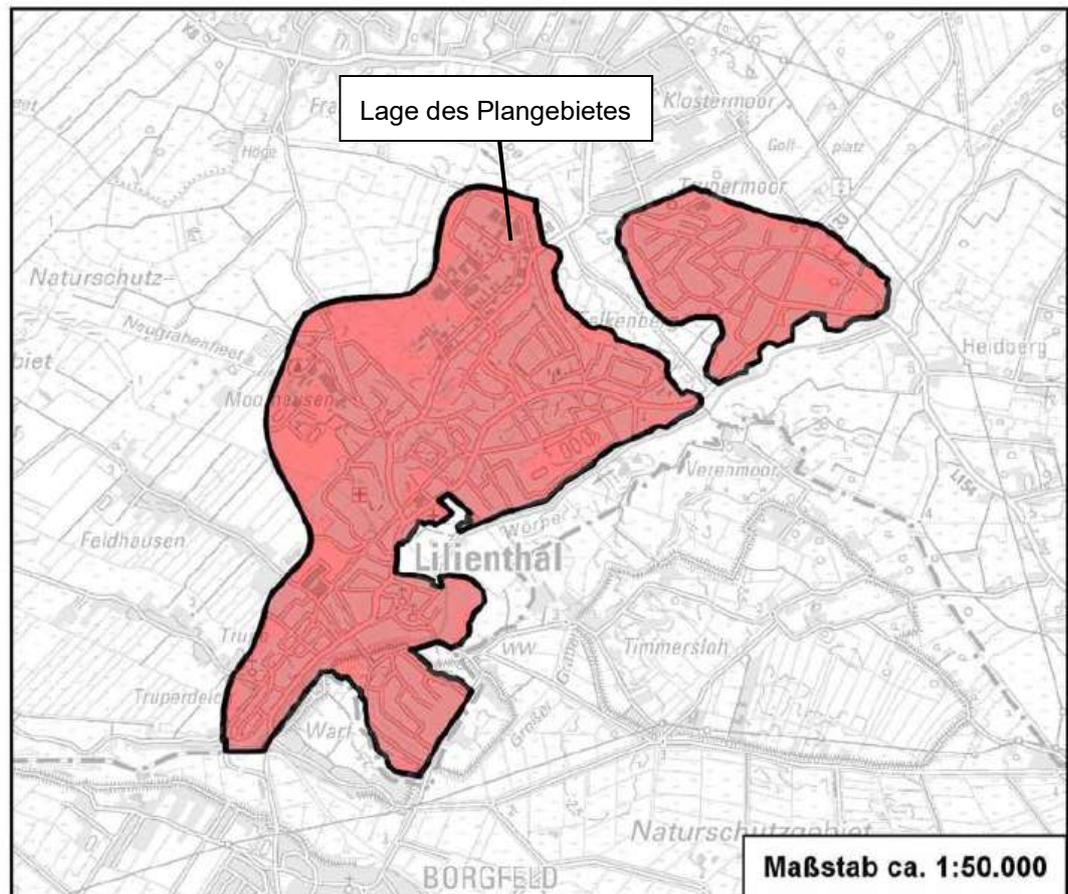


Abb. 3: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP, die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet

„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 bessere 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. Die nächst gelegene Bushaltestelle „*Beim neuen Damm*“, die von den Buslinien 630, 668 und 670 angefahren wird, befindet sich an der Moorhauser Landstraße etwa 1.000 m südlich vom Plangebiet entfernt. 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.

Nördlich sowie westlich 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 Entwässerungseinrichtungen 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 gewerbliche vorhandene Siedlungsstruktur eingegliedert ist. Damit entspricht die vorliegende Planung den raumordnerischen Vorgaben.

4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche als *Eingeschränktes Industriegebiet* dargestellt. Nördlich sowie östlich angrenzend verläuft die als *Sonstige Verkehrsfläche* dargestellte Straße Hilligenwarf, welche ihrerseits den nördlichen Abschluss einer umfangreichen Darstellung von *Gewerblichen Bauflächen* und *eingeschränkten Industriegebieten* bildet. Südlich befindet sich die ebenfalls als *Sonstige Verkehrsfläche* dargestellte Straße Am Wolfsberg.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal, die ungefähre Lage des Plangebietes ist schwarz umrandet

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde setzt der Bebauungsplan aufgrund der konkreten Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken ein *Gewerbegebiet* fest. Eine entsprechende Festsetzung weisen auch die angrenzenden Gewerbegebietsflächen auf. 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 *Wasserfläche*, überlagert mit einem nachrichtlichen Hinweis als *Biotopkennzeichnung nach § 28 a NNatG* (nach aktueller Rechtslage § 24 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG) fest. Umgeben wird das Plangebiet von Flächen, die als *Gewerbegebiet* (GE) festgesetzt sind. Hier setzt der Ursprungsbebauungsplan das Quartier 6 fest, welches auch westlich,

nördlich und östlich besteht. Südlich des Plangebietes befindet sich das Quartier 7. Sowohl im Quartier 6 als auch im Quartier 7 sind jeweils ein- und zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von bis zu 12,0 m und einer Länge von über 50,0 m zulässig.

Weiter bestehen in der Nähe zum Plangebiet festgesetzte *Straßenverkehrsflächen*. Hierbei handelt es sich um die nördlich sowie östlich verlaufende Straße Hilligenwarf und die im Süden bestehende Straße Am Wolfsberg.

In Bezug auf den Immissionsschutz enthält der Ursprungsbebauungsplan zudem Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen sowie flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Im Einzelnen dürfen im Quartier 6 flächenbezogene Schallleistungspegel von 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts nicht überschritten werden, im Quartier 7 liegt die Grenze bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

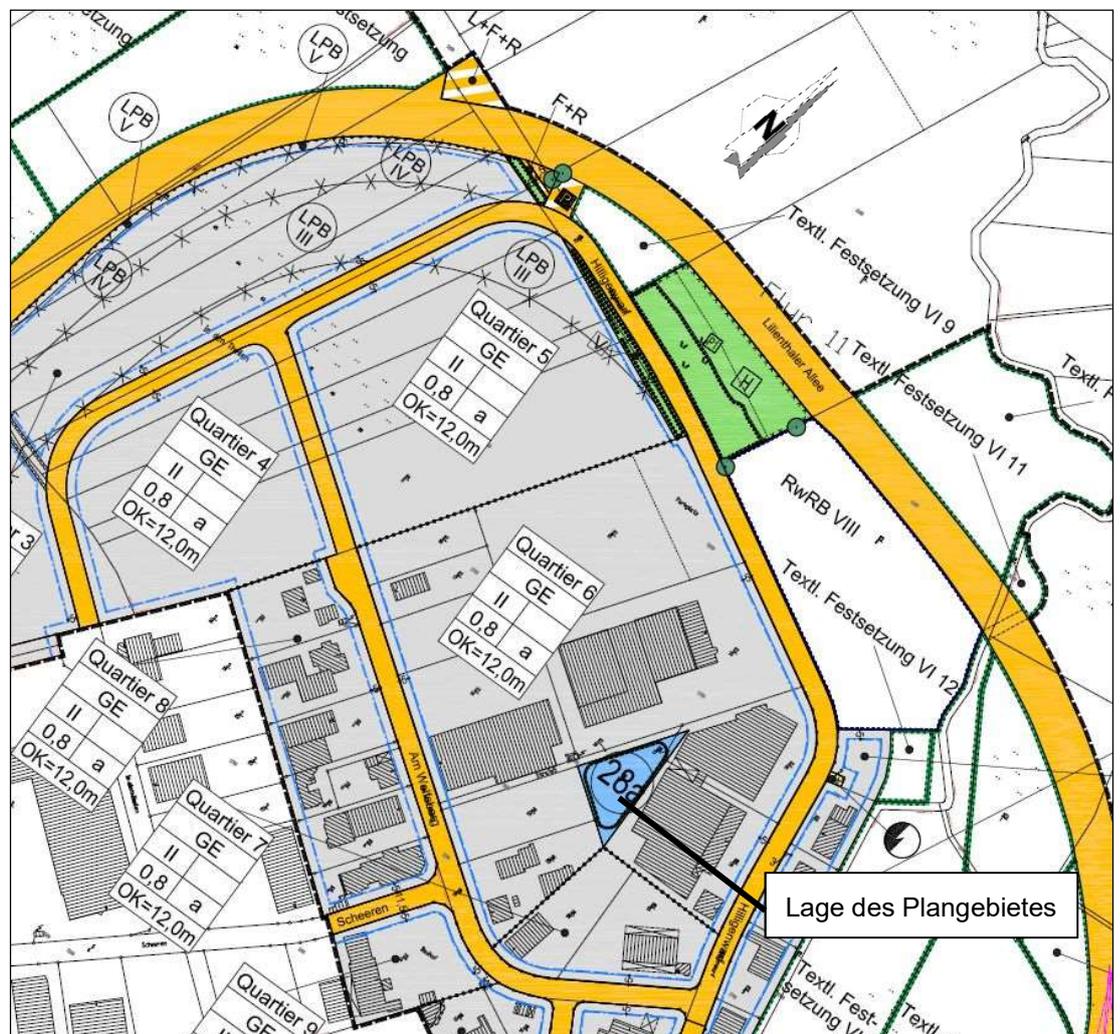


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Moorhausen, westlich der Gemeindestraße Hilligenwarf und östlich der Gemeindestraße Am Wolfsberg.

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

Das Plangebiet selbst ist vorwiegend durch ein Stillgewässer geprägt, das als Regenrückhaltebecken dient und von Röhrichtpflanzen und Gehölzen umgeben ist. Das Regenrückhaltebecken wird hierbei sowohl von der ansässigen Firma als auch von der Gemeinde zur vorübergehenden Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers genutzt. Die angrenzenden Flächen des Regenrückhaltebeckens weisen jeweils sowohl gepflasterte Flächen als auch Offenbodenbereiche auf (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abb. 6: Luftbild vom Plangebiet (rot umrandet) sowie der näheren Umgebung, Quelle: Nds. Umweltkarten, 2020

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die Anfrage eines Vorhabenträgers zur Betriebserweiterung eines östlich und westlich angrenzenden Betriebes. Ziel ist es, die Betriebsabläufe zu optimieren, in dem eine direkte straßenunabhängige Verbindung zwischen den beiden Betriebsteilen geschaffen werden kann.

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*. Zudem sind die Belange des Immissionsschutzes, der Oberflächenentwässerung und des gesetzlichen Biotopschutzes besonders zu berücksichtigen.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Inhalt der Änderung ist die Aufhebung der Festsetzung einer *Wasserfläche*, die als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft ist, zu Gunsten eines *Gewerbegebietes*. Für dieses werden die Regelungen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet – Quartier 6 übernommen. Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung basiert auf der Fortführung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“. Bezogen auf die Kennzeichnung der Wasserfläche des geschützten Biotops wird ein eigenständiges Verfahren zu dessen Verlagerung durchgeführt. Eine diesbezügliche Vorabstimmung (vgl. Kapitel 10) mit dem Landkreis Osterholz ist bereits erfolgt.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Innerhalb des Gewerbegebietes, Quartier 6, sind daher allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit Zeitschriften, Papier, Tabakwaren, Getränke- und Imbissverpflegung in Kioskgröße zugelassen werden. Des Weiteren sind im Quartier 6 des Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO hingegen nicht im Quartier 6 zulässig, hierfür stehen im Gemeindegebiet anderweitig besser geeignete Flächen zur Verfügung.

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. Wie im ursprünglichen Bebauungsplan für die angrenzenden Flächen vorgesehen, wird auch innerhalb des Änderungsbereiches eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und somit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung genutzt.

Ebenfalls analog zum ursprünglichen Bebauungsplan wird eine **zweigeschossige Bauweise** festgesetzt und die **Gebäudehöhe** auf 12,0 m begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante baulicher Anlagen (OK), als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche der Gemeindestraße Hilligenwarf. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe 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

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird auch innerhalb des Änderungsbereiches eine abweichende Bauweise festgesetzt, die beinhaltet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine maximale Länge von mehr als 50,0 m aufweisen dürfen.

7.4. Immissionsschutz

In Bezug auf immissionsschutzrechtliche Belange sind die durch die Nutzung des Gewerbegebietes entstehenden Emissionen zu berücksichtigen. Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen hierbei tagsüber die Schallleistungspegel von 62 dB(A) sowie nachts von 47 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Werte sind bereits im ursprünglichen Bebauungsplan für die benachbarten Grundstücke im Gewerbegebiet – Quartier 6 – festgesetzt worden.

Für die immissionsschutzbezogenen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde das im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 94 erarbeitete Schallgutachten² herangezogen und dessen Aussagen auf den Bereich des vorliegenden Plangebietes übertragen. Dabei kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung von

² Bonk-Maire-Hoppmann GbR (2005): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ im Bereich der Gemeinde Lilienthal. Projektnummer 98038/6. Garbsen, 03.06.2005.

neuen Gewerbegebieten bzw. durch die Überplanung von vorhandenen Gewerbegebieten im Bereich Hilligenwarf aufgrund der Vorbelastungen eine nennenswerte Verschlechterung der Geräuschsituation ausgeschlossen werden kann.

7.5. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen

Zur inneren Durchgrünung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete wurde eine Festsetzung aufgenommen, die beinhaltet, dass je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Diese Festsetzung wird in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen. Innerhalb des Plangebietes wird durch die Anpflanzung von insgesamt 4 Laubbäumen eine optische Aufwertung erzielt. Des Weiteren findet durch die Freihaltung der Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 10 m² in diesem Bereich keine Versiegelung statt.

Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Pflanzung der standortgerechten Laubbäume innerhalb des Plangebietes durch den Grundstückseigentümer erfolgt und spätestens innerhalb der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode im Zeitraum von Oktober bis April umgesetzt wird. Die Laubbäume sind zudem dauerhaft zu erhalten und den Bauanträgen entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

Da sich das Plangebiet inmitten des Gewerbegebietes befindet, sind weitere Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Gewerbegebiet	ca. 1.565 m ²
davon pro 500 m ² ein Laubbaum (à 25 m ²)	4 Laubbäume / ca. 100 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 1.565 m²

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, Fläche, 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. 1: Wertstufen nach BREUER

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

Im vorliegenden Fall ist 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. Hierbei ist „*ein Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*“ (siehe BauGB § 1a Absatz 3).

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine *Wasserfläche* fest. Dieser Bereich wird des Weiteren nachrichtlich mit einer Biotopkennzeichnung nach § 28 a NNatG (aktuelle Rechtsgrundlage: gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG) überlagert, da sich hier ein naturnahes Stillgewässer befindet, welches von Röhricht und Gehölzen umgeben ist.

Das Plangebiet stellt sich somit überwiegend als Stillgewässer dar und entspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Daher wird im Folgenden der derzeitige Zustand bewertet.

Da das Plangebiet außer für die Regenrückhaltung der Straßenentwässerung nicht genutzt wird, kommt ihm in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** lediglich eine Bedeutung als *Wasserfläche* innerhalb eines Gewerbegebietes zu. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Gemeindestraßen Hilligenwarf und Am Wolfsberg, die beide der Erschließung von Teilen des Gewerbegebietes dienen. Die Gemeindestraßen haben keine verbindende Funktion zwischen einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Lilienthal. Aus diesen Gründen ist nicht davon auszugehen, dass die Straßen für Erholungszwecke sowie zum Spaziergehen und Radfahren genutzt werden. Dem Plangebiet kommt somit keine Bedeutung für die Erholung zu. Vorbelastet ist das Plangebiet durch die Immissionen der angrenzenden Betriebe. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch derzeit eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Gewerbegebietes* kommt dem Plangebiet künftig eine Bedeutung für die Wirtschaft zu und damit bezogen auf das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend dem derzeit rechtskräftigen Planstand um einen als *Wasserfläche* festgesetzten Bereich. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt rund 1.500 m². Im Bereich der *Wasserfläche* ist eine Vorbelastung für das Schutzgut **Fläche** durch eine bestehende Flächeninanspruchnahme von technischen Betriebseinrichtungen gegeben. Damit besitzt das Schutzgut Fläche aktuell eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1), die durch die geplante Festsetzung als *Gewerbegebiet* auch weiterhin bestehen bleiben wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** sowie **biologische Vielfalt** wird dem Plangebiet mit der Festsetzung als *Wasserfläche* bzw. dem nachrichtlichen Hinweis eines gesetzlich geschütztes Biotops nach § 30 BNatSchG eine besondere bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe IV) zugeordnet. Es handelt sich hierbei um das gesetzlich geschützte Biotop GB OHZ 418 mit einer Größe von 979 m², das aus einem Kleingewässer mit einem Röhrichtgürtel sowie einem Weiden-Sumpfbüsch besteht. In den verbleibenden 586 m² (1.565 m² - 979 m²) des vorliegenden Plangebietes ist festgesetzt, dass pro 500 m² Gewerbefläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Damit kann den zwei Laubbäumen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugewiesen werden. Insgesamt wird dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzung sowie der isolierten Lage des gesetzlich geschützten Biotops jedoch eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugeordnet. Dementsprechend erfährt das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls nur eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

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 des gesetzlich geschützten Biotops GB OHZ 418 mit einer Größe von etwa 979 m². Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung. Für die Aufhebung des gesetzlichen Biotopschutzes stellt die Gemeinde Lilienthal daher einen Antrag auf Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz, um so begleitend zum vorliegenden Änderungsverfahren eine externe Ersatzmaßnahme zu entwickeln. Die erheblichen Beeinträchtigungen, die mit der Überplanung des gesetzlich geschützten Biotops einhergehen, werden entsprechend im Antrag auf Befreiung behandelt.

Da nach den textlichen Festsetzungen vorgesehen ist, pro 500 m² Gewerbefläche einen standortgerechten Laubbaum anzupflanzen, kommt den insgesamt 4 Laubbäumen im Plangebiet zukünftig eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zu.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Bedingt durch den als *Wasserfläche* festgesetzten Bereich mit umgebenden Gehölz- und Röhrichtstrukturen kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hierzu erfolgt eine Potentialabschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die eingeschränkte Vielfalt sowie die durch die angrenzenden Gewerbebetriebe und die nahe gelegenen Straßen Hilligenwarf sowie Am Wolfsberg gegebene Störungsfrequenz widerspiegelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt sich, dass die im Rahmen des Bauvorhabens zu beseitigenden Gehölze im Geltungsbereich nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September gefällt werden sollten, da dies der Zeitraum der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob eine Brutstätte vorhanden ist. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Verbotstatbestände sind somit ausgeschlossen.

Bei den potentiell vorkommenden **Fledermäusen** handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Bäume im Plangebiet können zudem im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen ein Potential als Leitelement zur Jagd sowie zur Orientierung aufweisen oder auch als Quartiersbaum genutzt werden, sofern sich in diesem entsprechende Höhlen befinden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind daher vor dem Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bäume auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von **Amphibien** aufgrund der recht kleinen Wasserfläche sowie der isolierten Lage innerhalb eines Gewerbegebietes als sehr unwahrscheinlich angesehen werden. Als potentielle Arten wären allenfalls Erdkröten (*Bufo bufo*) und Grasfrösche (*Rana temporaria*) möglich. Die beiden Arten sind dabei als wenig spezialisiert einzustufen und stellen keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum, so dass sie nicht auf die Strukturen des Plangebietes sowie deren Umgebung angewiesen sind. Um dennoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, empfiehlt sich die Beseitigung der festgesetzten *Wasserfläche* innerhalb der Winterruhe (Anfang November bis Mitte März), da die genannten Arten dann zur Überwinterung Gehölzstrukturen nutzen. Bei Beseitigung der Gehölzstrukturen während der Winterruhe der Amphibien ist die Fläche auf hier überwinternde Amphibien durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei Amphibienvorkommen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes durch das umgebende Gewerbegebiet bereits überprägt. Aufgrund des Gehölzbestandes sowie des vorhandenen Stillgewässers weist das Plangebiet allerdings noch eine gewisse Natürlichkeit auf. Dem Schutzgut ist insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzuordnen.

Infolge der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Errichtung von gewerblich genutzten Flächen und Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Aufgrund der vorgesehenen Durchgrünung mit Gehölzen 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 die geplante gewerbliche Erweiterung bzw. die zulässigen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Aufgrund dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 ist somit eine hinreichende Durchgrünung des Plangebietes gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung angrenzender Flächen kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich eines verdichteten Siedlungsbereiches eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe 1 bis 2) beizumessen. Da zudem zukünftig das anfallende Niederschlagswasser durch eine Verrohrung in einem größeren Regenrückhaltebecken nördlich der Straße Hilligenwarf zurückgehalten wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Für das Schutzgut **Boden** ist gemäß den Aussagen der Bodenkarte für Niedersachsen (BK 50) im Plangebiet der Bodentyp sehr tiefer Podsol-Gley anzutreffen. Aufgrund des Grundwassereinflusses in der Niederung der Alten Wörpe hat sich im Laufe der Zeit aus den sandigen fluvialen Ablagerungen der Lilienthaler Sandmarsch der besagte Bodentyp gebildet.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich nicht um seltenen Boden sowie weder um naturnahen Boden, noch um Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung. Durch die derzeit bestehende Festsetzung als *Wasserfläche* aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 94 und die damit verbundene Anlage eines Regenrückhaltebeckens ist der Boden in diesem Bereich bereits überprägt und besitzt demnach eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1). Lediglich den angrenzenden, unversiegelten Bereichen um das Regenrückhaltebecken kann eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beigemessen werden.

Im vorliegenden Plangebiet wird ein *Gewerbegebiet* mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Demnach ergibt sich für den 1.565 m² großen Änderungsbereich eine zulässig versiegelbare Fläche von insgesamt 1.252 m² (1.565 m² x 0,8). Die 1.252 m² sind dabei zu unterteilen in 783 m² (979 m² x 0,8) zulässig versiegelbare Fläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie in 469 m² (586 m² x 0,8) zulässig versiegelbare Fläche für die umliegenden Bereiche vom Regenrückhaltebecken.

Da der Bereich des Regenrückhaltebeckens bereits eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden aufweist, gehen mit vorgesehener Festsetzung als *Gewerbegebiet* hier keine erheblichen Beeinträchtigungen einher. Anders stellt sich die Situation der umliegenden Bereiche des Regenrückhaltebeckens dar. Mit den hier zusätzlich zulässig versiegelbaren 469 m² geht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden einher. 313 m² (1.565 m² x 0,2) des Änderungsbereiches werden auch weiterhin nicht versiegelt werden.

Zukünftig wird den versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und den unversiegelten Flächen weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1:0,5 vor. Somit errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 235 m² (469 m² x 0,5). Auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB ergibt sich im vorliegenden Planungsfall jedoch kein Kompensationserfordernis.

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG mit der Biotop-Nummer GB OHZ 418. Hierbei handelt es sich um ein naturnahes Kleingewässer, welches im Uferbereich von einem Röhrichtgürtel sowie einem Weiden-Sumpfbüsch strukturiert wird. In der direkten Umgebung befinden sich keine weiteren **Schutzgebiete und -objekte**. Aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes mit störender Umgebung erhält das Plangebiet bezüglich des Schutzgutes Schutzgebiete und -objekte eine allgemeine bis besondere Bedeutung (Wertstufe 2-3). Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer vollständigen Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops, so dass zukünftig nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) vorliegt. Für die Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops mit der Nummer GB OHZ 418 wird begleitend zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes ein Antrag auf Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz gestellt, um eine externe Ersatzmaßnahme zu entwickeln.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang. Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

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

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

Für das gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG wurde darüber hinaus von der Gemeinde Lilienthal ein Antrag auf Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz eingereicht, um hierfür einen externen Ersatz zu ermöglichen. Als Ersatzmaßnahme ist die Anlage eines Stillgewässers an der Wörpe vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildung). Der Bebauungsplan darf in diesem Zusammenhang erst Rechtskraft erlangen, wenn die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz vorliegt. Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind damit kompensiert. Da sich die Ersatzfläche für das gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Wörpe sowie im Naturschutzgebiet „Untere Wörpe“ befindet,

wurde zudem ein wasserrechtlicher Antrag beim Landkreis Osterholz gestellt, der sowohl die Vereinbarkeit mit dem Überschwemmungsgebiet als auch mit dem Naturschutzgebiet geprüft hat (siehe auch Kapitel 10).



Abb. 7: Anlage eines Stillgewässers als Ersatzfläche für das gesetzlich geschützte Biotop (GB OHZ 418). Ungefähre Lage und Abgrenzung der Ersatzfläche auf dem Flurstück 589/3, Flur 1, Gemarkung Heidberg, die Ersatzfläche ist rot umrandet (Quelle: Nds. Umweltkarten, 2020)

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, von der die vorliegende Planung nicht betroffen ist) als auch Geräuschemissionen, welche durch die zulässigen Nutzungen ausgelöst werden und schutzbedürftige Nutzungen im räumlichen Umfeld beeinträchtigen könnten.

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.

Abschließend kommt das Schallgutachten zu dem Schluss, dass durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete bzw. die Überplanung vorhandener Gewerbegebiete im Bereich Hilligenwarf eine nennenswerte Verschlechterung der Geräuschsituation ausgeschlossen werden kann. Insgesamt werden die Belange des Immissionsschutzes daher nicht negativ berührt.

9.3. Verkehr

Beeinträchtigungen des Verkehrs sind im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da diese die geringfügige bauliche Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes planungsrechtlich vorbereitet. Ziel der Planung ist die Erweiterung des Betriebes, um mehr Büromaterialien lagern zu können. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Erweiterung ist eine Generierung von Mehrverkehren dabei nicht zu erwarten. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Hilligenwarf erfolgt weiterhin über die bereits vorhandenen Zufahrten. Weitere Zufahrten sind nicht geplant. Auf dem Grundstück des Büromaterialvertriebes wird zudem bereits eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt.

9.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis angeschlossen.

9.5. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist derzeit - seiner Festsetzung als *Wasserfläche* entsprechend - größtenteils unversiegelt, wenngleich durch die Anlage des bestehenden Regenrückhaltebeckens und dem damit verbundenen Bodenaushub der Boden in diesem Bereich überprägt und die natürliche Horizontabfolge des Bodens somit nicht mehr gegeben ist. Durch das vorhandene, größere Regenrückhaltebecken nördlich der Straße Hilligenwarf wird die Wasserfläche im Plangebiet nicht mehr benötigt, so dass hier eine gewerbliche Erweiterung möglich ist. Aufgrund der geplanten Überbauung wird es zu einer Zunahme der Versiegelungen kommen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in das vorhandene Regenrückhaltebecken nördlich der Straße Hilligenwarf eingeleitet, so dass die bislang festgesetzte *Wasserfläche* nicht mehr notwendig ist. Die erforderlichen Kapazitäten hierfür wurden im Vorfeld der Planung durch das Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, überprüft und sind gegeben. Laut dem Konzept vom Ingenieurbüro Kleberg + Partner mit Stand vom 17.12.2019 müssen aber die bereits vorhandenen Leitungen auf einer Länge von etwa 220 m auf DN 900 ausgebaut werden. Die Leitungen sind bereits teilweise grundbuchlich gesichert. Die Belange der Wasserwirtschaft sind damit nicht negativ berührt.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach der als Interpretationshilfe heranzuziehende Mitteilung des MU vom 20. 04. 2018 gehören dazu nicht die Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Als überwiegend tidebeeinflusst im Sinne dieser Vorschrift sind in Niedersachsen u. a. die Risikogebiete an der Küste. Diese Gebiete entsprechen den festgesetzten deichgeschützten Gebieten.

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

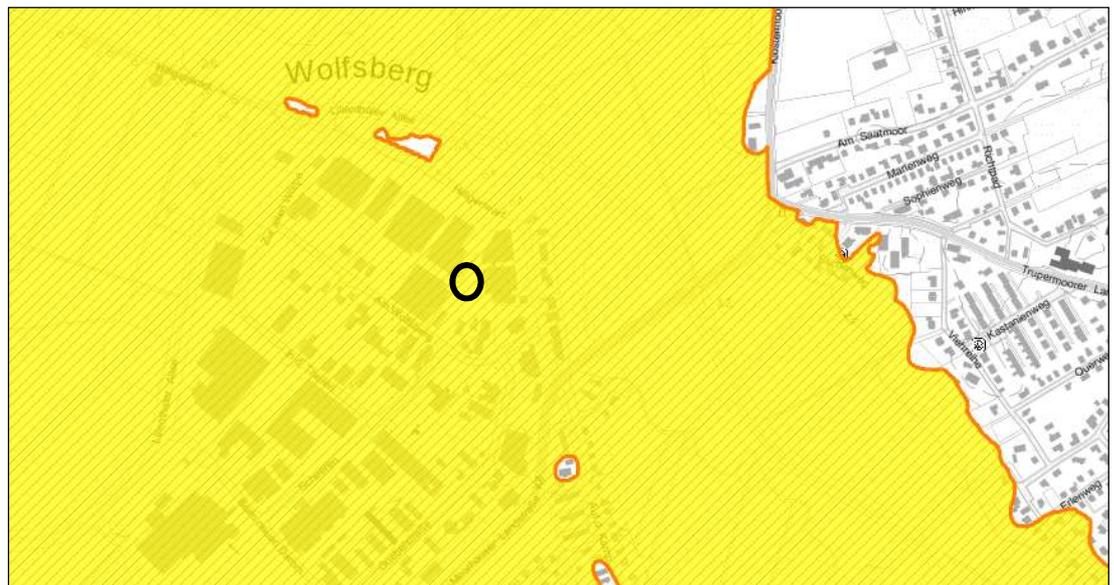


Abb. 8: Abgrenzung des Küstengebietes Weser Niedersachsen, das Plangebiet ist schwarz umrandet (Quelle: Nds. Umweltkarten)

9.6. Belange der Wirtschaft

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung eines in der Gemeinde Lilienthal ansässigen Gewerbebetriebes. Die Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes kann dazu beitragen, den Standort langfristig und zukunftssicher zu erhalten und somit der Stärkung der Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Lilienthal zu dienen. Die Ermöglichung bzw. Neuordnung gewerblicher Nutzung wirkt sich somit insgesamt positiv auf die Wirtschaft aus, da bereits vorhandene Gewerbegebietsflächen ertüchtigt werden und so eine verbesserte Nutzbarkeit konkreter Potenziale herbeigeführt wird.

9.7. Überbaubare Grundstücksfläche

In der vorliegenden Planung wird auf die Kennzeichnung von überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Bereits im

ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 94 wurden Baugrenzen nur im straßennahen Raum und damit vornehmlich in den randlichen Bereichen festgesetzt. Für einzelne Flurstücke Baugrenzen festzusetzen, erscheint im Gesamtkontext mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht sinnvoll. So können beispielsweise für das Plangebiet die zwei angrenzenden Flurstücke des hier ansässigen Gewerbebetriebes einbezogen und als eine „Einheit“ betrachtet werden.

9.8. Kampfmittelbeseitigung

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurden für das Plangebiet vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigung die vorhandenen Luftbilder in Bezug auf mögliche Kampfmittel vollständig ausgewertet.

Im Ergebnis zeigt sich hierbei, dass nach der durchgeführten Luftbildauswertung (Stand: 10.06.2020) für das Plangebiet keine Belastung mit Kampfmitteln vermutet wird (vgl. nachfolgende Abbildung), dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel vorliegen. Sollten daher bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

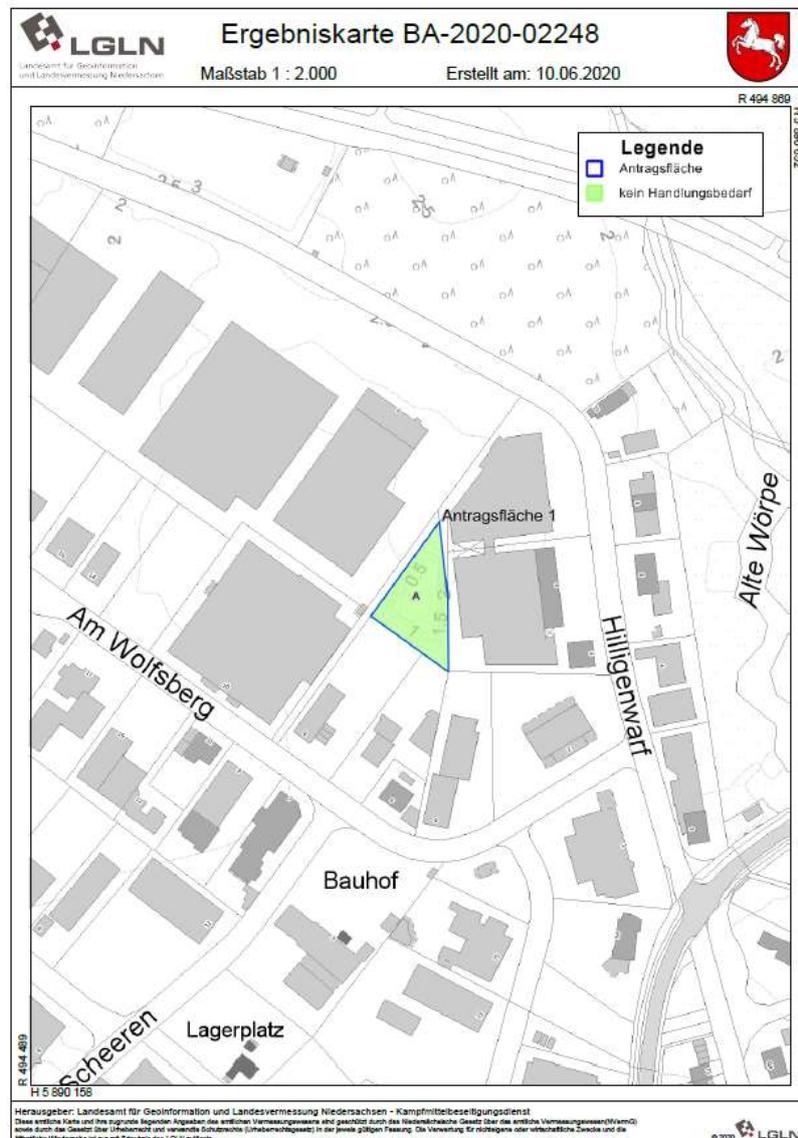


Abb. 9: Ergebniskarte zur Kampfmittelbelastung im Plangebiet, das Plangebiet ist grün markiert, grün = kein Handlungsbedarf

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Besonderer Artenschutz

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn

sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

2. Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Im Ergebnis der Luftbildauswertung zeigt sich hierbei, dass für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten dennoch Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen. Die Beseitigung der festgesetzten *Wasserfläche* sollte zum Schutz von Amphibien innerhalb ihrer Winterruhe (Anfang November bis Mitte März) erfolgen, da die Arten dann zur Überwinterung Gehölzstrukturen nutzen. Bei Beseitigung der Gehölzstrukturen während der Winterruhe der Amphibien ist die Fläche auf hier überwinterte Amphibien durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei Amphibienvorkommen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.

Gesetzlich geschütztes Biotop

Im Plangebiet liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m § 24 NAGBNatSchG (GB OHZ 418). Für die Inanspruchnahme und Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops GB OHZ 418 hat der Landkreis Osterholz am 11.05.2021 eine Befreiung von den Verboten des besonderen Biotopschutzes (§ 30 Abs. 2 i.V.m. Abs. 67 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG) erteilt, soweit die Inanspruchnahme gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (nicht für sonstige

Maßnahmen) erforderlich ist und die im Antrag auf Befreiung vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen auf der externen Ersatzfläche vor Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops rechtlich und faktisch abgesichert sind und spätestens mit der Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes durchgeführt werden.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.94 „Moorhausen / Falkenberg“ wurde ausgearbeitet von:

Bremen, den 05.06.2020 / 18.05.2021

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

gez. Lichtblau

Lilienthal, den 19.10.2021

L. S.

gez. Tangermann
(Tangermann)
Bürgermeister

Verfahrenshinweis:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 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 06.08.2020 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des

Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 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 22.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 19.10.2021

L. S.

gez. Tangermann
(Tangermann)
Bürgermeister