



Bebauungsplan Nr. 97
„FELDHAUSEN II“ - 5. ÄNDERUNG
Begründung
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-087)



AUGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	5
3.	GELTUNGSBEREICH	5
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	6
4.1	Raumordnerische Vorgaben	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
7.6	Externe Ausgleichsmaßnahmen	16
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	16
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	17
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	17
9.2	Wasserwirtschaft	17
9.3	Ver- und Entsorgung	18
9.4	Überörtlicher Verkehr / ÖPNV / Fußgänger und Radfahrer	18
9.5	Immissionsschutz	20
9.6	Geologie	20
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	21
11.	HINWEISE	21
12.	RECHTSFOLGEN	21

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ - 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

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. 5.032 m² (ca. 6.290 m² Fläche des Gewerbegebietes x GRZ 0,8) und unterschreitet somit die genannte 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.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsplan handelt, sind im Zusammenhang mit der Planung keine Vorhaben geplant, welche nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Es wird allerdings ein Gewerbegebiet festgesetzt, das grundsätzlich auch die Umsetzung von UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht. Der Kommentar zum BauGB¹ besagt diesbezüglich folgendes:

¹ ERNST, W., ZINKAHN, W., BIELENBERG, W., 2016: Baugesetzbuch Kommentar. Band II. Verlag C. H. Beck

*„Die Prüfung [UVP] kann nicht abstrakt aller denkbaren Varianten einer bauplanerischen Festsetzung, sondern im Hinblick auf die **konkreten planerischen Festsetzungen** getroffen werden. Dass ein Gebiet als MK oder GE oder GI-Gebiet für UVP-pflichtige Vorhaben in besonderer Weise in Betracht kommen können, bedeutet nicht, dass Bebauungspläne mit solchen Artfestsetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nicht in Betracht kommen. Vielmehr ist auf die Konkretisierung im Plan abzustellen. Ist danach kein UVP-pflichtiges Vorhaben (also z.B. in einem MK-Gebiet kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. der Anlage 1 Nr. 18.6) geplant, ist das Verfahren nach § 13 a BauGB nicht deshalb unzulässig; sollte in diesem Bebauungsplangebiet dann zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung beabsichtigt sein, die – im Rahmen der MK-Festsetzung bleibend – die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, dann ist ggf. dieses Vorhaben UVP-pflichtig, d.h. es stellt sich dann die Frage der Durchführung einer UVP für das Vorhaben.“*

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b 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 1,0 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, eine Änderung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche vorgenannten planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt. Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann. Folglich wird im vorliegenden Fall 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 öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6.290 m² auf und befindet sich östlich der Lilienthaler Allee und nordöstlich der Gemeindestraße Am Sportpark. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

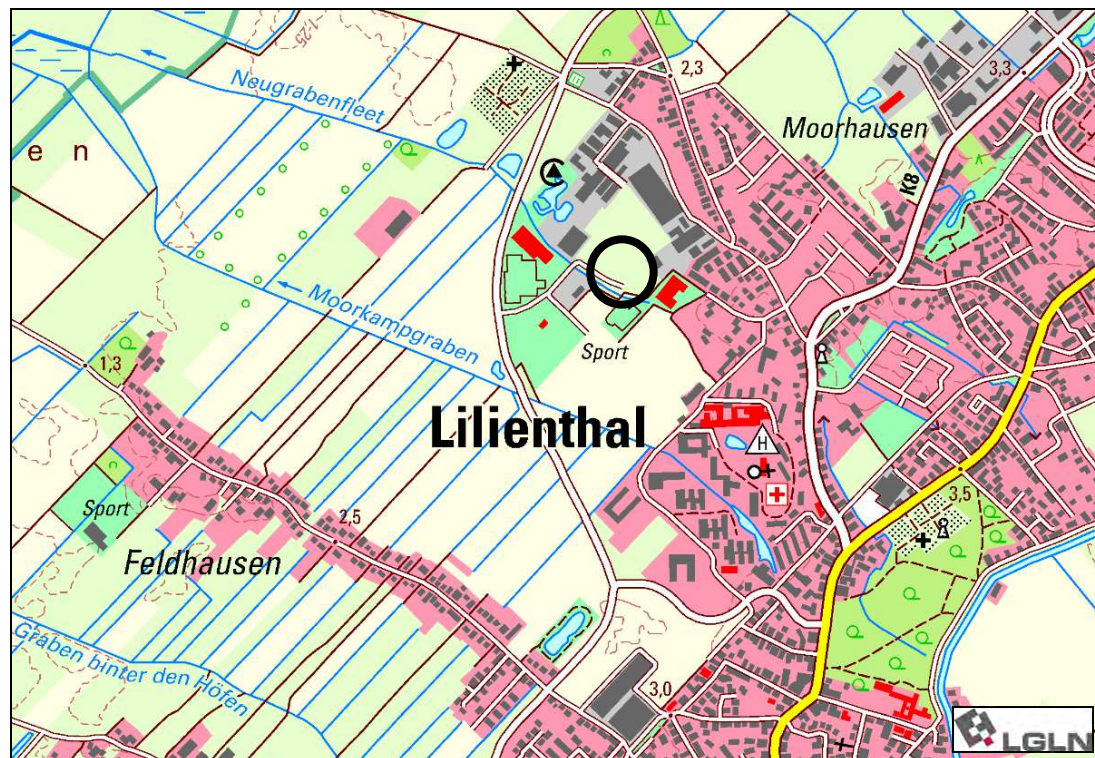


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes, (Quelle: TK 25)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele², die für die vorliegende Planung relevant sind:

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 Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie die übrigen grünordnerischen Festsetzungen zur randlichen Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung des *Gewerbegebietes* übernommen. Lediglich für die Anlage einer erforderlichen Grundstückszufahrt von der Straße Am Sportpark zum Gewerbegebiet wird ein Teilbereich der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* aufgehoben und an anderer Stelle des Grundstückes ersetzt. Durch die bereits vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen ist eine vollständige Eingrünung des Änderungsbereiches gegeben.

Der Grundsatz der Raumordnung zur inneren Durchgrünung von Gewerbegebieten sowie zur Eingliederung in die umgebende Landschaft wird somit berücksichtigt.

² 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 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 aufgestellt werden.“

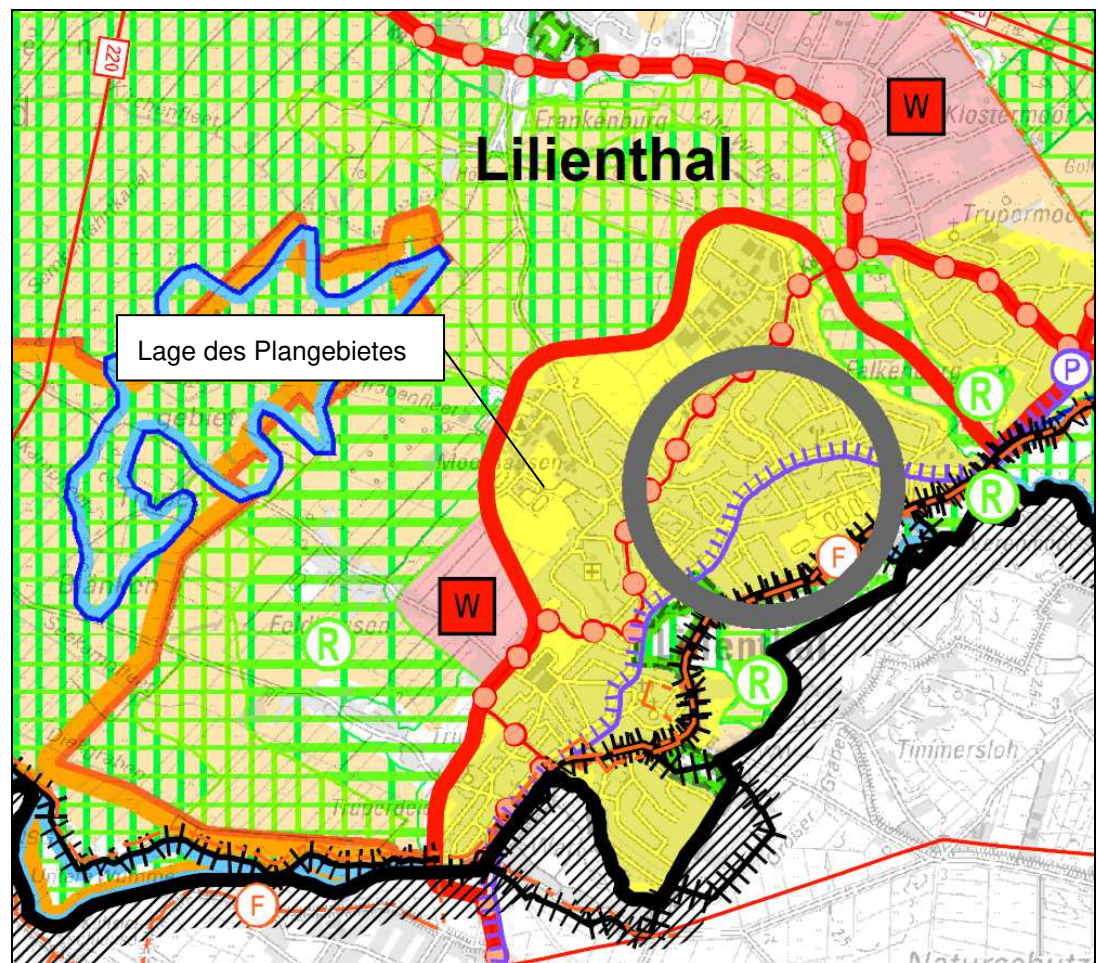


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RRÖP (Landkreis Osterholz)

Entsprechend den Bestimmungen des Landesraumordnungsprogrammes (LRÖP) 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“ (RRÖP zu Ziffer 2.1 02).

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, gliedert sich das Zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal in zwei Bereiche. Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Teil des Zentralen Siedlungsgebietes.

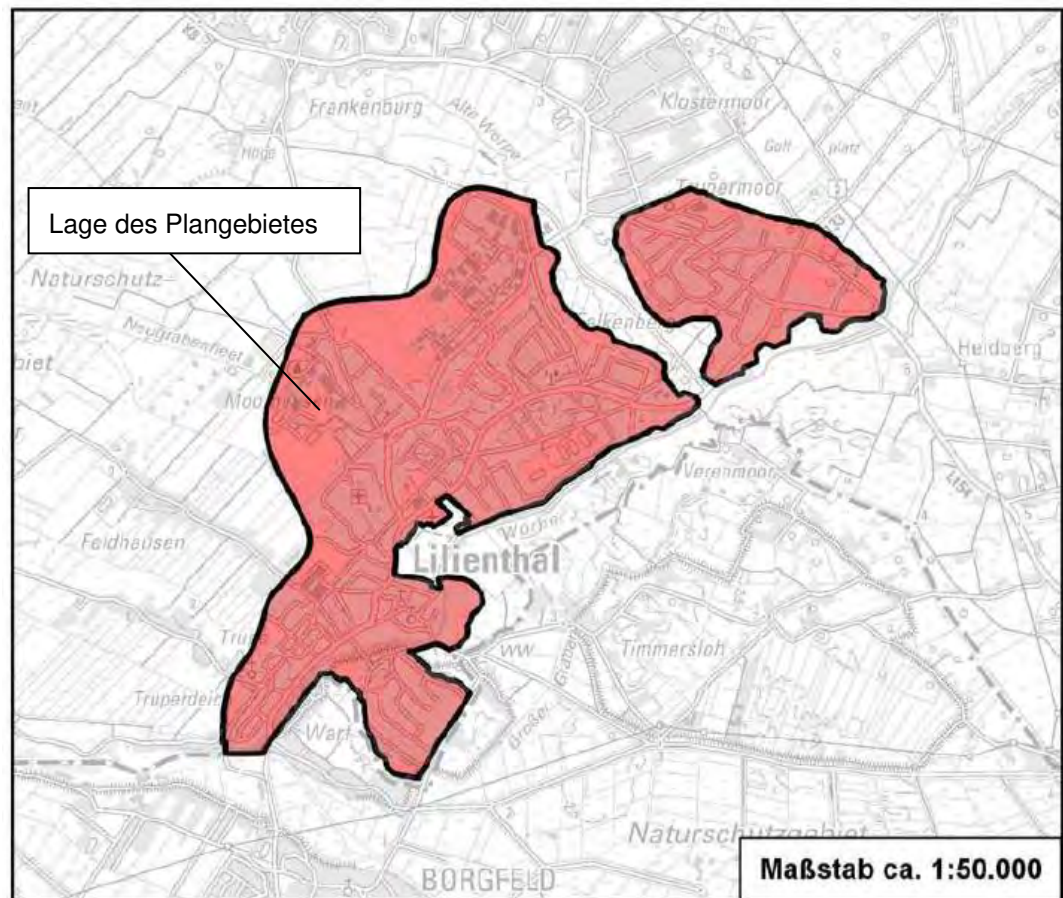


Abb. 3: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)

„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere

- der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - der demografische Wandel,
 - die Interessen künftiger Generationen,
 - die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und
 - die ökologischen Auswirkungen
- zu berücksichtigen.

Bei der Siedlungsentwicklung soll das Interkommunale Raumstrukturkonzept Region Bremen (INTRA) berücksichtigt werden.“ (RROP 2.3 01)

„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 ca. 230 m östlich der Lilienthaler Allee und innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal, in fußläufiger Entfernung (ca. 600 m Luftlinie) zur Haltestelle „Klosterweide“ der Regionalbuslinien 630 und 670. Somit ist eine ausreichende Anbindung an das Netz des ÖPNV gegeben. Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Am Sportpark, die in einer Entfernung von etwa 270 m östlich des Plangebietes einen Anschluss an die Lilienthaler Allee aufweist, so dass eine direkte Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz vorhanden ist.

Die vorliegende Planung beinhaltet lediglich kleinere Änderungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, welche eine Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei, die Anlage einer Zufahrt zu einem bereits bestehenden Gewerbegrundstück, die Verlagerung einer Teilfläche der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Anpassung der rückwärtigen Baugrenze umfasst. Sie entspricht aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes im zentralen Siedlungsgebiet der raumordnerischen Zielsetzung der zentralen Siedlungsentwicklung.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet sowie die südöstlich, nördlich und nordwestlich daran anschließenden Bereiche als *gewerbliche Bauflächen* bzw. *Gewerbegebiete* dargestellt. Direkt südlich grenzen eine *sonstige Verkehrsfläche*, eine *Fläche für den Gemeinbedarf* sowie eine kleine *gemischte Baufläche* an den Änderungsbereich. Im weiteren Umfeld sind umfangreiche *Sondergebiete* mit den Zweckbestimmungen „*Reitsport*“ und „*Sport*“ dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Die bisherige Festsetzung eines *Gewerbegebietes* bleibt unverändert. Insofern ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als erfüllt anzusehen.

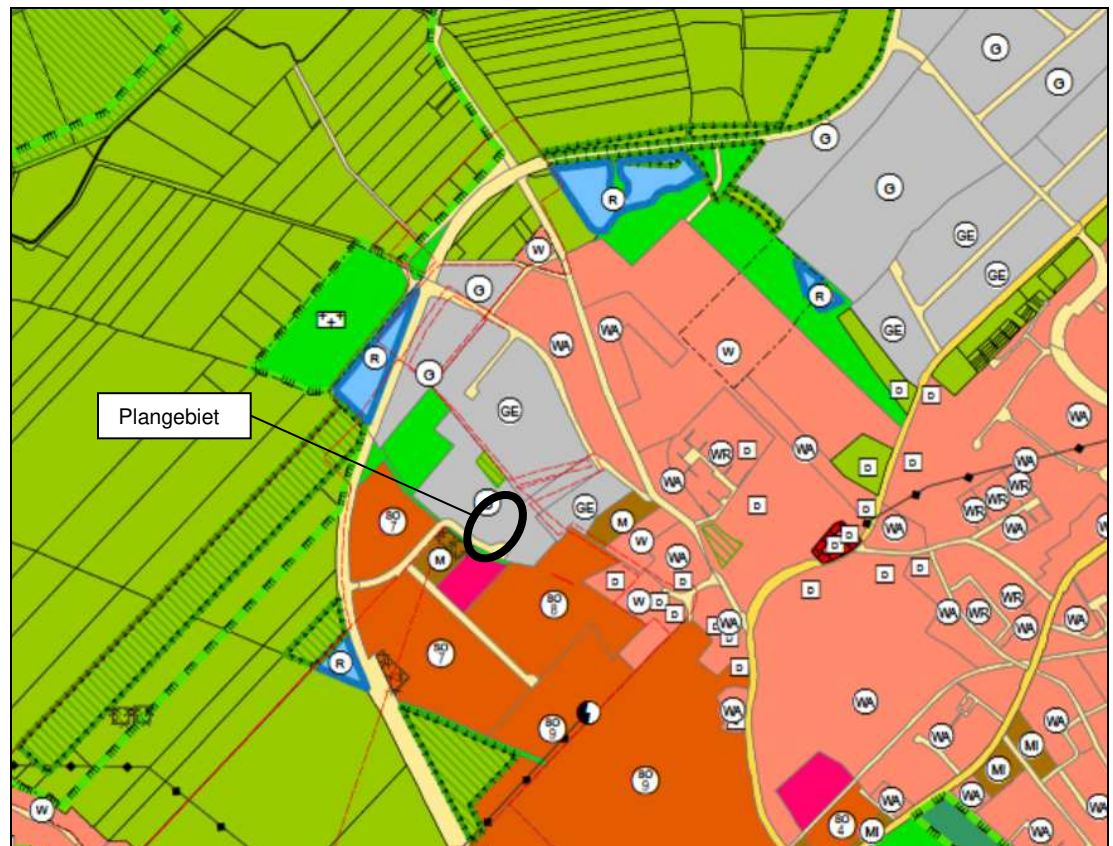


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ überplant. Relevant für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 97, die am 07.03.2001 Rechtskraft erlangte, sowie dessen seit dem 12.12.2007 rechtskräftige 2. Änderung. Für eine südlich der Straße Am Sportpark gelegene Fläche wurde die 4. Änderung durchgeführt, welche am 25.10.2012 Rechtskraft erlangte.

Der Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“) umfasst einen mittleren Abschnitt der zum damaligen Zeitpunkt in Planung befindlichen Ortsentlastungsstraße (heute Lilienthaler Allee) sowie relativ großräumig die daran anschließenden Flächen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ (Ursprungsbebauungsplan); Änderungsbereich ist mit einer rot gestrichelten Linie gekennzeichnet

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung setzt der Ursprungsbebauungsplan im Wesentlichen ein *Gewerbegebiet* fest, in dem Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Lager sowie Tankstellen nicht zulässig sind. Weitere Festsetzungen betreffen folgende Aspekte (siehe auch Abb. 5):

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8,
- abweichende Bauweise; es sind Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig, im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise,
- maximale Firsthöhe: 14,5 m; Überschreitungen der Firsthöhe um 3,0 m durch technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen oder Schornsteine sind zulässig,
- mindestens 30 % der Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen,
- Flach geneigte Dächer (Neigung < 20°) von Garagen und Carports sind zu begrünen,
- je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; je Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von 12 m² anzulegen,

- im Bereich von Stellplätzen ist je angefangene Stellplatzeinheit (5 Stellplätze) mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen,
- beiderseits der Grenze zweier Grundstücke ist jeweils ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen mit einer dichten Gehölzpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten,
- nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist weitestgehend auf den Baugrundstücken zu belassen. Die Einrichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig,
- Stellplätze sowie Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig,
- auf den Grundstücken der neu festgesetzten Baugebiete ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser in Entwässerungsgräben bzw. Sickermulden abzuleiten,
- die vorhandenen Gehölzbestände sowie die Gräben bzw. Sickermulden sind zu erhalten. Die Grabenunterhaltung, soweit sie erforderlich ist, wird sichergestellt. Die übrigen Flächenteile sind zu dichten Gehölzflächen zu entwickeln, wobei die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenentwässerung zulässig ist,
- innerhalb der am nordöstlichen und südwestlichen Rand des Änderungsbereiches festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft* ist eine im Pflanzverband von 1 x 1 m flächendeckende Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ wurde zur Klarstellung des Maßes der baulichen Nutzung ergänzend zu der bisher bereits festgesetzten maximalen Firsthöhe von 14,5 m die Anzahl der Vollgeschosse auf II begrenzt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ wurde für einen südwestlich der Straße Am Sportpark gelegenen Bereich im Wesentlichen eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „*Kinder- und Krippentagesstätte*“, eine *öffentliche Grünfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sowie ein *Lärmschutzwall* festgesetzt. Die *Grundflächenzahl* innerhalb der *Fläche für den Gemeinbedarf* beträgt 0,4 und die Anzahl der zulässigen *Vollgeschosse* eins. Zudem wurde die *maximale Firsthöhe* der Gebäude auf 9,0 m begrenzt.

Weitere Festsetzungen betreffen die Anordnung der Stellplätze auf dem Baugrundstück, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sowie deren Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien. Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum und zudem je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen.

Aufgrund der Schalleinwirkungen durch die angrenzenden Gewerbeflächen sowie den Straßenverkehr auf der Lilienthaler Allee wurden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ - 4. Änderung

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich östlich der Lilienthaler Allee und nördlich der Straße Am Sportpark. Es ist bisher unbebaut und weist entlang seiner nordwestlichen Grundstücksgrenze einen linearen strukturreichen Gehölzbestand auf. Weitere Einzelbäume befinden sich im Straßenseitenraum.

Das Umfeld wird insbesondere durch die westlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen sowie Anlagen für den Reitsport geprägt. Zudem befinden sich direkt an der Wendeanlage der Straße Am Sportpark zwei Betriebsleiterwohngebäude.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Am Sportpark, die einen direkten Anschluss an die Lilienthaler Allee und damit an das regionale Verkehrsnetz aufweist. Südlich der Straße Am Sportpark verläuft ein Grünzug, der von der Lilienthaler Allee bis zum südöstlich des Plange-

bietet gelegenen Neuenkirchner Weg reicht. Südwestlich des Grünstreifens befindet sich das Gelände einer Kindertagesstätte.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Aufgrund der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ sowie der Parzellierung des südöstlich angrenzenden Grundstückes ist gegenwärtig eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, einen Teil der straßenseitigen *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* zu Gunsten der Schaffung einer Grundstückszufahrt aufzuheben. Zugleich wird als Ersatz die rückwärtige *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* flächengleich verbreitert und die *Baugrenze* in diesem Bereich angepasst. Außerdem ist die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei vorgesehen.

Sämtliche übrige Festsetzungen bleiben unverändert und werden übernommen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird unverändert ein *Gewerbegebiet* festgesetzt in dem Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung, wie z. B. Baustoff-, offene Lager- und Schrottplätze sowie Tankstellen nicht zulässig sind.

Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes sowie des durch die *Sondergebiete „Sportanlagen“* und *„Reitsport“* geprägten Umfeldes des Plangebietes werden an diesem Standort Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Insbesondere der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben trägt zudem indirekt zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Lilienthal bei. Die Schaffung von offenen Lagern, wie z. B. Baustoff- oder Schrottlagerplätzen, wird aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die angrenzenden Nutzungen 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 und bleibt unverändert bei 0,8. Damit wird der Lage des Plangebietes im Zentralen Siedlungsbereich Rechnung getragen und eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht. Die mögliche Versiegelung bis zur sogenannten „Kappungsgrenze“ von 80 % Grundstücksversiegelung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl bereits ausgeschöpft.

Zur Eingliederung zukünftiger Baukörper in den baulichen Bestand in der direkten Umgebung wird die **maximal zulässige Firsthöhe** unverändert mit 14,5 m festgesetzt. Es ist jedoch erforderlich, die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** von zwei auf drei anzuheben, um eine optimale Ausnutzung des Gewerbegrundstückes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen. Auswirkungen auf die Umgebung ergeben sich bedingt durch die unveränderte maximale Firsthöhe nicht.

Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen oder Schornsteine um 3,0 m ist zulässig, da z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind die genannten Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als gering zu bewerten sind.

Bezugshöhe für die maximale Firsthöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt.

7.3 **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der durch Baugrenzen in der Planzeichnung definierten überbaubaren Grundstücksfläche als zusammenhängende „Bauzone“ wurde übernommen. Es erfolgte lediglich eine geringfügige Anpassung im Nordosten des Plangebietes, um nach Erweiterung der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* auch zukünftig einen Abstand von 3,0 m einzuhalten.

7.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Wie bereits erläutert, wird die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Nordosten des Plangebietes geringfügig vergrößert, um die Reduzierung der Maßnahmenfläche im Südwesten des Plangebietes auszugleichen, die für die Anlage einer Grundstückszufahrt erforderlich ist.

Die durchzuführenden Maßnahmen sowie die Pflanzqualität und der Pflanzungszeitraum sind für beide Flächen identisch und wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Sie sind vom Bauherren im direkten Zusammenhang mit der Realisierung eines Bauvorhabens durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die dritte Maßnahmenfläche am westlichen Rand des Plangebietes weist bereits Gehölzbestände auf, so dass in diesem Bereich die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind.

Die Anlage von Sickermulden zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist innerhalb der Maßnahmenflächen zulässig.

Als Maßnahme zum Schutz des Grundwassers ist das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser weitestgehend auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen. Die Einrichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser sind zulässig. Zudem sind Stellplätze und Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen nur

in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen zulässig. Diese beiden Maßnahmen wurden ebenfalls unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Sie tragen dazu bei, dass trotz eines relativ hohen Versiegelungsgrades möglichst viel Wasser dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sind im Zuge der Parzellierung beiderseits der Grenze zweier Grundstücke jeweils mindestens 3 m breite Pflanzstreifen mit einer dichten Gehölzpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten, so dass unterschiedliche Nutzungen auf aneinander grenzenden Grundstücken voneinander getrennt werden und die Aufenthaltsqualität für die dort arbeitenden Menschen erhöht wird.

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die folgend benannten Begrünungsmaßnahmen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und dienen ebenfalls der inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie der qualitativen Aufwertung des Ortsbildes.

Im Einzelnen sind 30 % der jeweiligen Gebäudefassade mit Kletterpflanzen zu begrünen und je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von 12 m² anzulegen, um zu gewährleisten, dass die stammnahen Bodenbereiche unversiegelt bleiben.

Zur Gestaltung und Gliederung zusammenhängender Stellplatzflächen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Sofern stattdessen Garagen oder Carports errichtet werden sind deren Dächer zu begrünen, wenn die Dachneigung 20° unterschreitet.

Neben einer visuellen Aufwertung haben die vorgenannten Pflanzmaßnahmen auch positive Effekte auf das Mikroklima, z. B. indem sie einer Erwärmung des Siedlungsbereiches entgegenwirken und zur Filterung von Luftschadstoffen beitragen.

7.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, die in dem Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ bestimmt werden, gelten weiterhin. Mit dieser allgemeinen Formulierung bleibt der Bezug zu den externen Ausgleichsmaßnahmen unverändert erhalten. Die Kosten werden entsprechend der Satzung der Gemeinde zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB entsprechend der zulässigen Grundfläche geltend gemacht.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Gewerbegebiet (GE)	ca. 4.485 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 1.805 m ²
Gesamtfläche	ca. 6.290 m ²

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.

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. 97 „Feldhausen II“ einschließlich dessen 4. Änderung gegeben wäre. Dieser setzt im Plangebiet im Wesentlichen ein *Gewerbegebiet* (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) fest, in dem die Gebäude in ein- oder zweigeschossiger offener Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 14,5 m zu errichten sind. Zudem sind *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes bleiben die geltenden Festsetzungen weitestgehend unverändert. Es ist lediglich die Anhebung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei unter Beibehaltung der maximalen Firsthöhe vorgesehen. Zudem ist die Verlagerung einer Teilfläche der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* auf dem Baugrundstück Gegenstand der Änderung, so dass die Anlage einer Grundstückszufahrt von der Straße Am Sportpark ermöglicht werden kann. Die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Nordosten des Plangebietes wird flächengleich erweitert. Da die Maßnahmen entsprechend den geltenden Festsetzungen erst im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben umzusetzen sind und gegenwärtig der Änderungsbereich unbebaut ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere. Auch bezüglich der übrigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Biologische Vielfalt ergeben sich keine Veränderungen. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Straßenraumes war als Vermeidungsmaßnahme für „*Veränderungen verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft*“ vorgesehen. Da durch die Anlage einer Grundstückszufahrt lediglich ein außerhalb des Plangebietes vorhandener Straßenbaum entfernt werden muss und die Verbesserung des Mikroklimas von den verbleibenden Straßenbäumen aufrecht erhalten werden kann, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

9.2 Wasserwirtschaft

Entsprechend der Konzeption für den Ursprungsbebauungsplan ist die Versickerung des im Änderungsbereich anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Zudem regelt der Bebauungsplan, dass Stellplätze und Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen zulässig sind, so dass ein Teil des Wassers direkt versickern kann.

Es ist vorgesehen, das auf den übrigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den unbefestigten Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Wasser kann somit dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt werden.

9.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung für die Grundsicherung kann über einen Hydranten in Höhe Am Sportpark Hausnummer 17 und einen Löschwasserbrunnen in Höhe Am Sportpark 1 sichergestellt werden.

9.4 Überörtlicher Verkehr / ÖPNV / Fußgänger und Radfahrer

Die Belange des überörtlichen Verkehrs werden durch die stärkere Belastung des Knotenpunktes Am Sportpark / Lilienthaler Allee berührt. Es handelt sich bei der Lilienthaler Allee zwar um eine Gemeindestraße, aufgrund ihrer Funktion als Ortsentlastungsstraße dient sie jedoch dem überörtlichen Verkehr.

Basierend auf ein innerhalb des Plangebietes konkret geplantes Bauvorhaben (Bürogebäude) wurde durch das Fachbüro Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, daher eine Verkehrsuntersuchung³ durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung ist die Ermittlung des durch die zukünftige Bebauung initiierten Verkehrs sowie die Über-

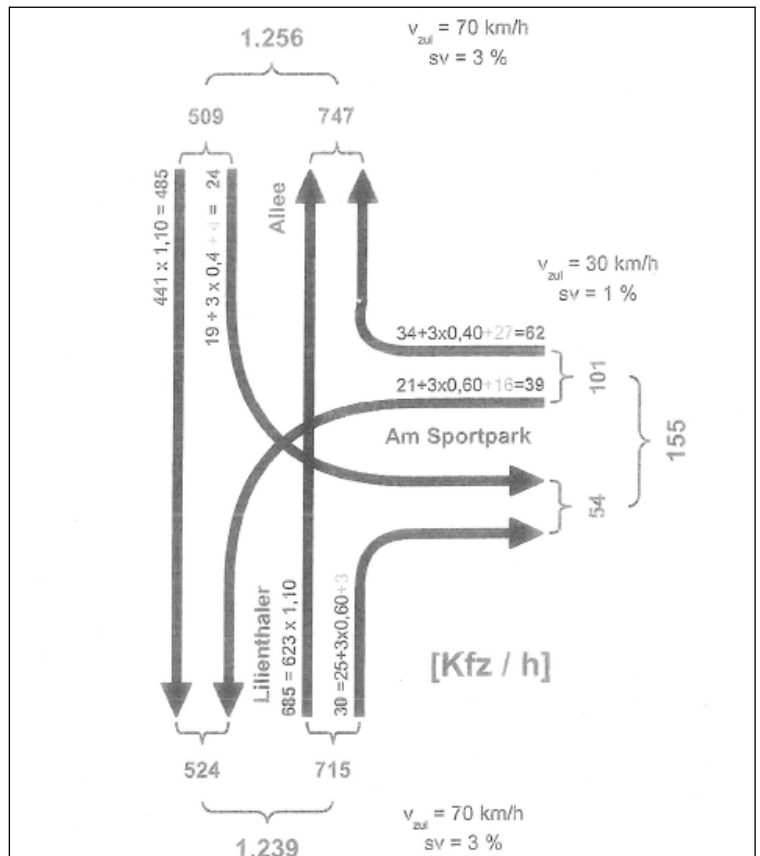


Abb. 2: Knotenströme (Prognose 2030) in der nachmittäglichen werktäglichen Spitzenstunde

Abb. 7: Auszug aus der Verkehrsuntersuchung (Quelle: Neubau eines Bürogebäudes „Am Sportpark“ in Lilienthal - Verkehrsuntersuchung -, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal)

³ Neubau eines Bürogebäudes „Am Sportpark“ in Lilienthal - Verkehrsuntersuchung - (Stand: 28.02.2018), Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal

prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Am Sportpark / Lilienthaler Allee.

Als Datengrundlage wurde eine Verkehrszählung im Bereich des Knotenpunktes zur nachmittäglichen Hauptverkehrszeit (Dienstag 06.02.2018) sowie Angaben des Vorhabenträgers bezüglich der Anzahl der Beschäftigten vom Gutachter für die Berechnungen herangezogen. Das Verkehrsaufkommen der Kita an der Mauerseglerstraße sowie ergänzende saisonale Nutzungen der Skateranlage sowie der Sportanlagen wurden ebenfalls berücksichtigt. Zudem wurde ein Anstieg des Verkehrs auf der Lilienthaler Allee bis zum Jahr 2030 um 10 % aufgrund der Entwicklung mehrerer neuer Baugebiete in der Gemeinde in die Berechnungen einbezogen.

Es ist vorgesehen, die Verwaltung eines im Gewerbegebiet Klosterweide ansässigen Betriebes in das Plangebiet zu verlagern. Am neuen Bürostandort werden zukünftig 80 Mitarbeiter, davon 5 neue Mitarbeiter, beschäftigt sein. Etwa 62 Personen nutzen einen PKW (davon arbeiten 8 in Teilzeit, d. h. sie sind tageweise beschäftigt). Somit errechnet sich ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 59 Pkw/Tag und Richtung. Zusätzlich sind 5 Fahrten pro Tag für Vertreter-Besuche, Kleinlieferungen, Büroservice etc. hinzuzurechnen, so dass sich insgesamt je 64 An- und Abfahrten ergeben.

Der Gutachter errechnet für die „nachmittägliche Spitzenstunde“ aufgrund der Berücksichtigung von Teilzeitbeschäftigung und Gleitzeit 43 Pkw/h je Richtung. Diese verteilen sich am Knotenpunkt wie folgt:

Aus Richtung Am Sportpark kommend fahren 62 % der Pkw (27 Pkw) auf der Lilienthaler Allee in Richtung Norden und 38 % (16 Pkw) in Richtung Süden.

Aufgrund der Büronutzung wird der Fahrverkehr in der „nachmittägliche Spitzenstunde“ zum Gebäude vom Gutachter als gering eingeschätzt und mit einem Faktor von 15 % ($43 \text{ Pkw} \times 0,15 = 7 \text{ Pkw}$) in die Berechnung eingestellt. Somit würden 4 Pkw/h aus Richtung Norden und 3 Pkw/h aus Richtung Süden von der Lilienthaler Allee in die Straße Am Sportpark einbiegen.

Die Knotenpunktsimulation kommt zu dem Ergebnis, dass die Lilienthaler Allee die hohe Qualitätsstufe A erreicht und die Straße Am Sportpark mit den mittleren Qualitätsstufen D (Richtung Süden) bzw. Qualitätsstufe C (Richtung Norden) bewertet wird. Es kommt laut Gutachten zu einem Rückstau in der Straße Am Sportpark von 1 bis 2 Fahrzeugen, in seltenen Einzelfällen bis zu 8 Fahrzeugen. Die mittlere Wartezeit beträgt 36 bzw. 48 Sekunden.

Nach Einschätzung des Gutachters bleibt der Knotenpunkt Lilienthaler Allee / Am Sportpark auch mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das geplante Bürogebäude leistungsfähig. Es sind keine baulichen Verkehrsmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich der Straße Am Sportpark sowie der Mauerseglerstraße verläuft auf einer Seite durchgängig ein separater Fußweg. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung muss dieser von radfahrenden Kindern bis zu einem Alter von 8 Jahren genutzt werden. Im Alter von 8 bis 10 Jahren darf der Fußweg auch wei-

terhin genutzt werden. Erst ab einem Alter von 10 Jahren wäre dies nicht mehr möglich.

Aus Richtung Ortskern kommend, in Verlängerung der Straße Im Orth, führt ein beleuchteter und mit Schotter befestigter Weg, der zwar teilweise über Privatgelände führt, jedoch aufgrund einer im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann, in Richtung des bis zur Wendeanlage der Straße Am Sportpark verlaufenden Fußweges. Von jüngeren Kindern kann somit im Bereich des Straßenabschnittes mit der zukünftigen Grundstückszufahrt des geplanten Bürogebäudes der vorhandene Fußweg genutzt werden. Die Straße Am Sportpark muss nur einmal gequert werden, um das Gelände des Tennisvereins zu erreichen.

Es handelt sich bei der Straße Am Sportpark zudem um eine Stichstraße mit Wendeanlage, die ausschließlich der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Sie darf nur mit Tempo 30 km/h befahren werden.

Da die Verkehrsbelastung der Straße Am Sportpark an diesem Abschnitt auch unter Berücksichtigung des Zusatzverkehrs durch das geplante Bürogebäude objektiv betrachtet als gering einzustufen ist, ist aus städtebaulicher Sicht keine Konfliktsituation bezüglich der verschiedenen Verkehrsteilnehmer ersichtlich.

Das Plangebiet weist eine Entfernung von ca. 600 m zur Haltestelle „Klosterweide“ der Regionalbuslinien 630 und 670 auf. Somit ist eine Anbindung an das Netz des ÖPNV gegeben.

Die Belange des Verkehrs werden somit angemessen berücksichtigt.

9.5 Immissionsschutz

In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes ergeben sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Veränderungen, da die Art der baulichen Nutzung unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wurde und sich bezüglich der übrigen Rahmenbedingungen keine Veränderungen ergeben haben, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit angemessen berücksichtigt.

9.6 Geologie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie teilte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur vorliegenden Bauleitplanänderung mit, dass das Plangebiet im Bereich der Hochlage des Salzstockes Lilienthal liegt. Im Untergrund des Grundstückes stehen wasserlösliche Gesteine (Zechsteinsalz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung (reguläre Auslaugung) stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben.

Da im Bereich der Planungsfläche und in der Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2-).

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Kampfmittel

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

Altablagerungen

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

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. HINWEISE

1. Für einzelne Bauvorhaben werden Erstattungsbeträge gem. § 135 a bis c BauGB erhoben. Näheres regelt eine gesonderte Satzung.

2. Schutz des Mutterbodens

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

3. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.

12. RECHTSFOLGEN

Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne mit Ausnahme der Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, die in dem Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ bestimmt werden, außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Lilienthal ausgearbeitet:

Bremen, den 22.05.2018 / 06.08.2018

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

gez. D. Renneke

Verfahrenshinweis:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 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 20.07.2018 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 05.02.2019

Der Bürgermeister
gez. Tangermann

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage: