



Bebauungsplan Nr. 132
„EDEKA-CENTER“
Begründung
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-052)



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG | 5 |
| 2. | PLANUNTERLAGE | 5 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH | 5 |
| 4. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN..... | 6 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung | 18 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 19 |
| 4.4 | Sonstige städtebauliche Planungen | 20 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 21 |
| 6. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE | 22 |
| 7. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 24 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 24 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 25 |
| 7.3 | Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen..... | 26 |
| 7.4 | Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen..... | 27 |
| 7.5 | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt | 27 |
| 7.6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 28 |
| 7.7 | Fuß- und Radweg | 28 |
| 7.8 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung baulicher Anlagen..... | 29 |
| 7.9 | Immissionsschutz..... | 30 |
| 7.10 | Externe Kompensationsmaßnahmen..... | 31 |
| 8. | FLÄCHENÜBERSICHT | 32 |
| 9. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE..... | 32 |
| 9.1 | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege | 32 |
| 9.2 | Wasserwirtschaft | 33 |
| 9.3 | Ver- und Entsorgung | 35 |
| 9.4 | Verkehr | 35 |
| 9.5 | Immissionsschutz..... | 37 |
| 9.6 | Landwirtschaft..... | 40 |
| 9.7 | Freizeit und Erholung | 40 |
| 9.8 | Wirtschaft..... | 41 |
| 9.9 | Kampfmittel..... | 41 |
| 9.10 | Geologie | 41 |
| 9.11 | Denkmalschutz | 42 |
| 10. | NACHRICHTLICHE HINWEISE / HINWEISE | 42 |
| 11. | UMWELTBERICHT | 44 |
| 11.1 | Einleitung..... | 44 |
| 11.1.1 | Inhalt und Ziele der Bauleitplanung | 45 |
| 11.1.2 | Ziele des Umweltschutzes | 46 |
| 11.1.2.1 | Landschaftsrahmenplan..... | 46 |
| 11.1.2.2 | Landschaftsplan..... | 47 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 11.1.2.3 | Schutzgebiete und -objekte | 47 |
| 11.1.2.4 | Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes..... | 48 |
| 11.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 48 |
| 11.2.1 | Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft..... | 48 |
| 11.2.1.1 | Menschen | 51 |
| 11.2.1.2 | Pflanzen und Tiere | 51 |
| 11.2.1.3 | Boden..... | 57 |
| 11.2.1.4 | Wasser | 58 |
| 11.2.1.5 | Klima/Luft | 59 |
| 11.2.1.6 | Landschaftsbild..... | 59 |
| 11.2.1.7 | Biologische Vielfalt..... | 63 |
| 11.2.1.8 | Sonstige Sach- und Kulturgüter..... | 63 |
| 11.2.1.9 | Schutzgebiete und -objekte..... | 63 |
| 11.2.1.10 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 64 |
| 11.2.1.11 | Zusammenfassende Darstellung..... | 64 |
| 11.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 65 |
| 11.4 | Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz) | 65 |
| 11.4.1 | Rechtliche Grundlagen | 65 |
| 11.4.2 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung..... | 66 |
| 11.4.3 | Voraussichtliche Beeinträchtigungen..... | 67 |
| 11.4.3.1 | Menschen | 67 |
| 11.4.3.2 | Pflanzen und Tiere | 68 |
| 11.4.3.3 | Boden..... | 70 |
| 11.4.3.4 | Wasser | 71 |
| 11.4.3.5 | Klima/Luft | 71 |
| 11.4.3.6 | Landschaftsbild..... | 72 |
| 11.4.3.7 | Biologische Vielfalt..... | 73 |
| 11.4.3.8 | Sonstige Sach- und Kulturgüter..... | 73 |
| 11.4.3.9 | Schutzgebiete und -objekte..... | 73 |
| 11.4.3.10 | Zusammenfassende Darstellung..... | 74 |
| 11.4.3.11 | Auswirkungen auf besonders geschützte Arten bei Durchführung der Planung.... | 74 |
| 11.5 | Eingriffsbilanz..... | 77 |
| 11.6 | Kompensationsmaßnahmen..... | 80 |
| 11.6.1 | Stellplatzbegrünung..... | 80 |
| 11.6.2 | Kompensationsfläche „Hausstelle“ in der Gemeinde Grasberg | 81 |
| 11.6.3 | Kompensationsflächenpool II der Gemeinde Lilienthal und „Ökokonto Otterduchlass“ | 85 |
| 11.6.4 | Aufwertung des verbleibenden Fledermausjagdgebietes | 86 |
| 11.6.5 | Bilanzierung nach der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen..... | 87 |
| 11.7 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 88 |
| 11.8 | Zusätzliche Angaben | 90 |
| 11.8.1 | Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen..... | 90 |
| 11.8.2 | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)..... | 90 |
| 11.9 | Zusammenfassung..... | 91 |

- Anhang I: Biotoptypenkarte (Stand: 13.01.2016), Instara, Bremen
- Anhang II: Bebauungskonzept (Stand: 21.09.2018, Diekmann Architekten + Ingenieurgesellschaft mbH)
- Anhang III: Vorplanung zur Oberflächenentwässerung (Stand: 02.10.2015, Ingenieurbüro Kleberg + Partner)
- Anhang IV: Baustellenkonzept (Stand: 10.11.2017 / 14.12.2017, Diekmann Architekten + Ingenieurgesellschaft mbH)

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 24.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Edeka-Center“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Thorenz & Bruns (Osterholz-Scharmbeck) zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,97 ha auf und befindet sich nordwestlich der Falkenberger Landstraße und nordöstlich der Moorhauser Landstraße. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

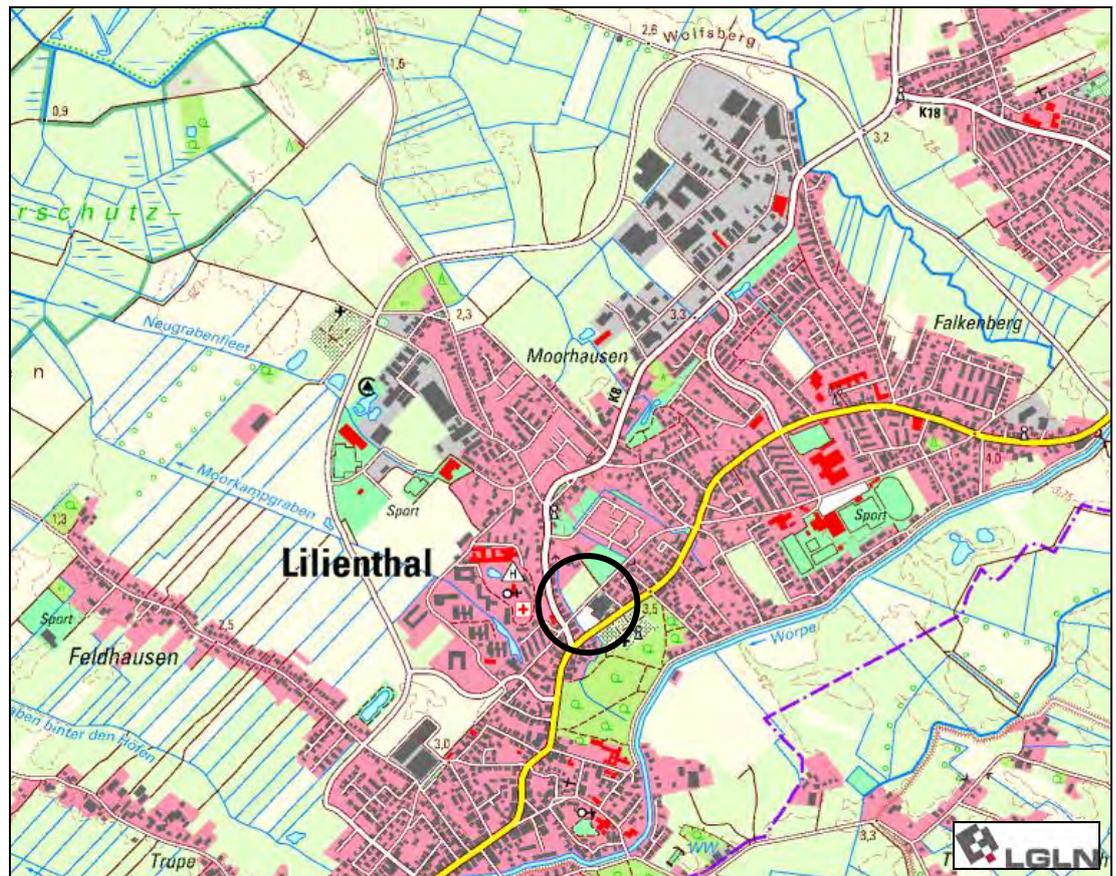


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung sind die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008, zuletzt aktualisiert 2017, sowie die des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz aus dem Jahr 2011 (RROP) verbindlich zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird hinsichtlich der Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit aus Gründen der Aktualität auf die Inhalte des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogrammes 2017 zurückgegriffen.

LROP 2.3 02 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“*

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die räumliche Erweiterung eines am Standort bereits etablierten großflächigen Vollversorgers einschließlich der vorhandenen Shops geschaffen werden. Insofern sind die raumordnerischen Ge- und Verbote bezüglich Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen.

Kongruenzgebot

LROP 2.3 03 *„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5).

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt, als auch sortimentsbezogen einzuhalten (Satz 6).

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genußmittel und Drogeriewaren (Satz 7). Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel

Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel (Satz 8)."

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet (Satz 8). Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen (Satz 9).“ (LROP 2.2 03)

Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment des geplanten Einzelhandelsvorhabens dem Versorgungsauftrag der Gemeinde Lilienthal innerhalb der zentralörtlichen Gliederung sowie dem Verflechtungsbereich entsprechen müssen.

Der grundzentrale Kongruenzraum der Gemeinde Lilienthal ist das Gemeindegebiet.

Entsprechend den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens¹ ist davon auszugehen, dass der geplante Lebensmittelmarkt einschließlich der Shops seinen Umsatz zu ca. 89 % aus dem Gebiet der Gemeinde Lilienthal generieren wird. Lediglich ca. 11 % des Umsatzes entfallen auf externe Kunden und liegt damit erheblich unter dem vom LROP vorgegebenen Schwellenwert von 30 %.

Die zulässige Verkaufsfläche und die Nutzungsart entsprechen dem Versorgungsauftrag der Gemeinde Lilienthal. Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

Konzentrationsgebot

LROP 2.2 04 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal. Die Standortwahl entspricht somit dem raumordnerischen Konzentrationsgebot.

Integrationsgebot

LROP 2.2 05 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innerstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches, die äußerst gute Anbindung an das ÖPNV-System (Haltestelle Moorhauser Landstraße der Straßenbahnlinie 4) und die räumliche Nähe zu anderen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben trägt wesentlich dazu bei, dass das Integrationsgebot in hohem Maße als erfüllt anzusehen ist.

¹ Teilaktualisierte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Stand: 25.10.2018, bulwiengesa AG, Hamburg)

Die Größenordnung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsnutzungen liegt oberhalb des im Rahmen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, Region Bremen, benannten „**Aufgreifschwelle**“², so dass das Vorhaben bereits vor Einleitung des förmlichen Verfahrens dem Kommunalverbund Bremen / Niedersachsen e. V. gemeldet wurde (Schreiben der Gemeinde vom 06.10.2014). Zwischenzeitlich liegt eine Stellungnahme mit folgendem Prüfergebnis vor (Schreiben vom 07.12.2015):

„[...]“

Erstbewertung

Der Standort des Vorhabens liegt im „Zentralen Versorgungsbereich der Region“ der Gemeinde Lilienthal gemäß Regionalem Zentren- und Einzelhandelskonzept (RZEHK) und erfüllt damit eine Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde und die Kriterien des Standortskonzepts gemäß RZEHK. Die Aufgreifschwelle von 1.500 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (Standorttyp 1; Grundzentrum > 10.000 Einwohner) wird überschritten, so dass der Kommunalverbund eine Zweitbewertung durchgeführt hat.

Zweitbewertung

1. Ziel der Gemeinde Lilienthal ist es, das großflächige Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lilienthal zu sichern und aufzuwerten. Dazu soll der bestehende großflächige Nahversorgungsstandort an der Falkenberger Landstraße 7A ersetzt und vergrößert werden.
2. Die Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Lilienthal ist in erheblichem Maße durch mehrere große Lebensmittelmärkte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs geprägt (Aldi, Edeka, Lidl, netto). Der Neubau des Verbrauchermarktes wird die Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Lilienthal sowie das Nahversorgungsangebot im Kernort erhalten und stärken.
3. Laut Gutachten wird das Vorhaben rund 89 % des prognostizierten Umsatzes in der Gemeinde Lilienthal erwirtschaften. (vgl. Gutachten „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse“, bulwiengesa AG, 10.06.2015, S. 33.).
4. Die Auswirkungen für sämtliche Versorgungsbereiche und das umgebende Nahversorgungsnetz werden im Gutachten als verträglich bewertet. (vgl. ebd., S. 36-39).

Ergebnis und Empfehlung

In Abstimmung mit dem Landkreis Osterholz und der IHK Stade, Geschäftsstelle Verden, wird das Vorhaben „Erweiterung EDEKA, Falkenberger Landstraße 7A“ als regional unbedenklich bewertet [...].“

² Raumplanerischer Vertrag zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen, Vertragsunterzeichnung am 04.12.2013

Abstimmungsgebot

LROP 2.2 07 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“*

Wie bereits erläutert, wurde das geplante Vorhaben bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens dem Kommunalverbund gemeldet. Zudem werden im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens zum vorliegenden Bauleitplanverfahren der Landkreis Osterholz als untere Raumordnungsbehörde sowie die benachbarten Gemeinden beteiligt. Das Abstimmungsgebot ist somit erfüllt.

Beeinträchtigungsverbot

LROP 2.2 08 *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)“*

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes wurden in Bezug auf die raumordnerischen Ver- und Gebote überprüft. Dazu wurde auch das im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung erarbeitete Einzelhandelsgutachten³ herangezogen:

Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurde ermittelt, zu welchen Kaufkraftumverteilungen die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes potenziell führen wird. Das Ergebnis der Untersuchung beinhaltet, dass die Geschäfte im Nahbereich des Marktes einerseits durch so genannte Koppelungskäufe profitieren, andererseits jedoch von einem Umsatzrückgang von ca. 4,1 % auszugehen ist, der *„einzelbetrieblich jedoch gut aufgefangen werden dürfte“* (Teilaktualisierte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse S. 35). Das südwestlich des Plangebietes gelegene Ortszentrum wird nach Aussage des Gutachtens mit ca. 4,2 % Umsatzrückgang rechnen müssen, profitiert jedoch ebenfalls von Koppelungskäufen. Für die übrigen Anbieter im direkten Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens (Zone 1) ermittelt das Gutachten eine durchschnittliche Umsatzeinbuße von ca. 3,7 %. Am stärksten sind jedoch die direkten Wettbewerber aus der Lebensmittelbranche mit 5,0 % Umsatzrückgang betroffen.

Im weiteren Einzugsgebiet (Zone 2) der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist insbesondere der Edeka-Markt am Falkenberger Kreuz durch Umsatzumverteilungen von etwa 8,9 % betroffen. Nach Einschätzung des Gutachters wird dadurch der Druck zur Modernisierung des Marktes erhöht, sein Bestand ist jedoch nicht gefährdet. *„Der Standort bleibt für einen Nahversorger auf jeden Fall ausreichend tragfähig“* (Teilaktualisierte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse S. 36).

Die Umverteilungsquoten für die benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden Worpswede, Grasberg und Ottersberg sowie der Nebenzentren Bremen-Borgfeld und Bremen-Edisonstraße liegen unterhalb von 1,6 %.

³ Teilaktualisierte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Stand: 25.10.2018, bulwiengesa AG, Hamburg)

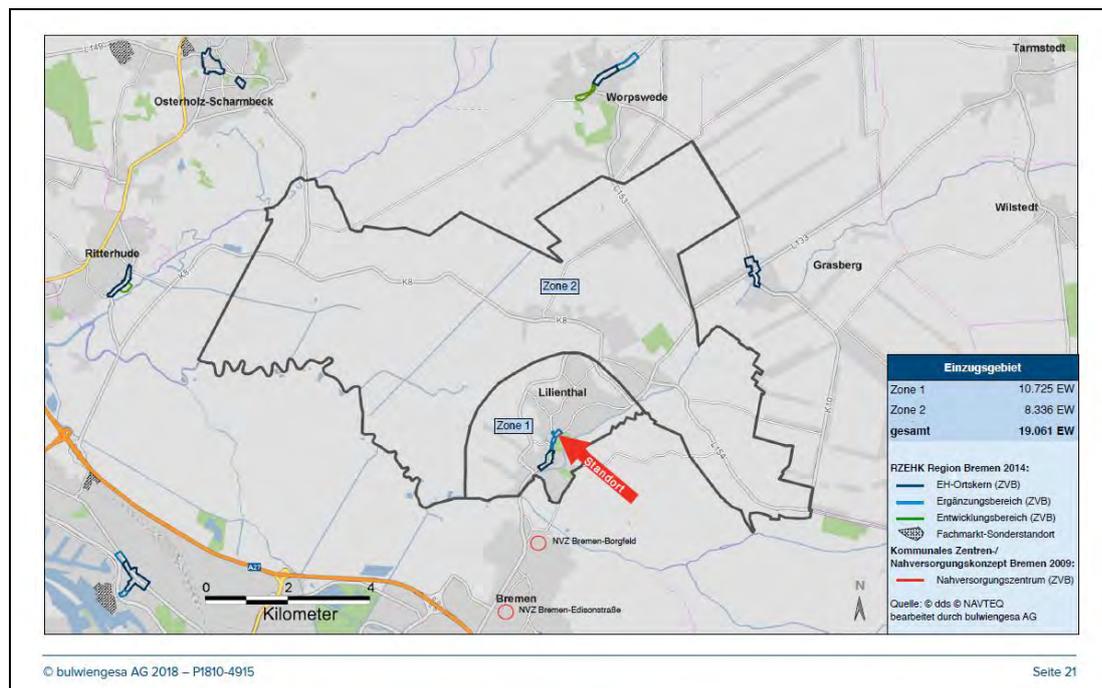


Abb. 2: Auszug aus dem aktualisierten Einzelhandelsgutachten (Quelle: Teilaktualisierte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse; Bulwiengesa, Hamburg)

Das Einzelhandelsgutachten kommt zu der Einschätzung, dass **„das Projektvorhaben der Neuaufstellung des Edeka-Marktes in Lilienthal im zentralen Versorgungsbereich der Region von Lilienthal [...] insoweit insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich zu bewerten [ist]. Eine projektinduzierte Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung sowie schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden. Das Vorhaben trägt per Saldo zu einer Stärkung des Ortszentrums von Lilienthal bei.“**

Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz enthält nachfolgend erläuterte raumordnerische Grundsätze und Ziele⁴, die für die vorliegende Planung relevant sind.

⁴ Der § 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„**Ziele der Raumordnung:** verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2 [ROG]) 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 [ROG]) aufgestellt werden.“

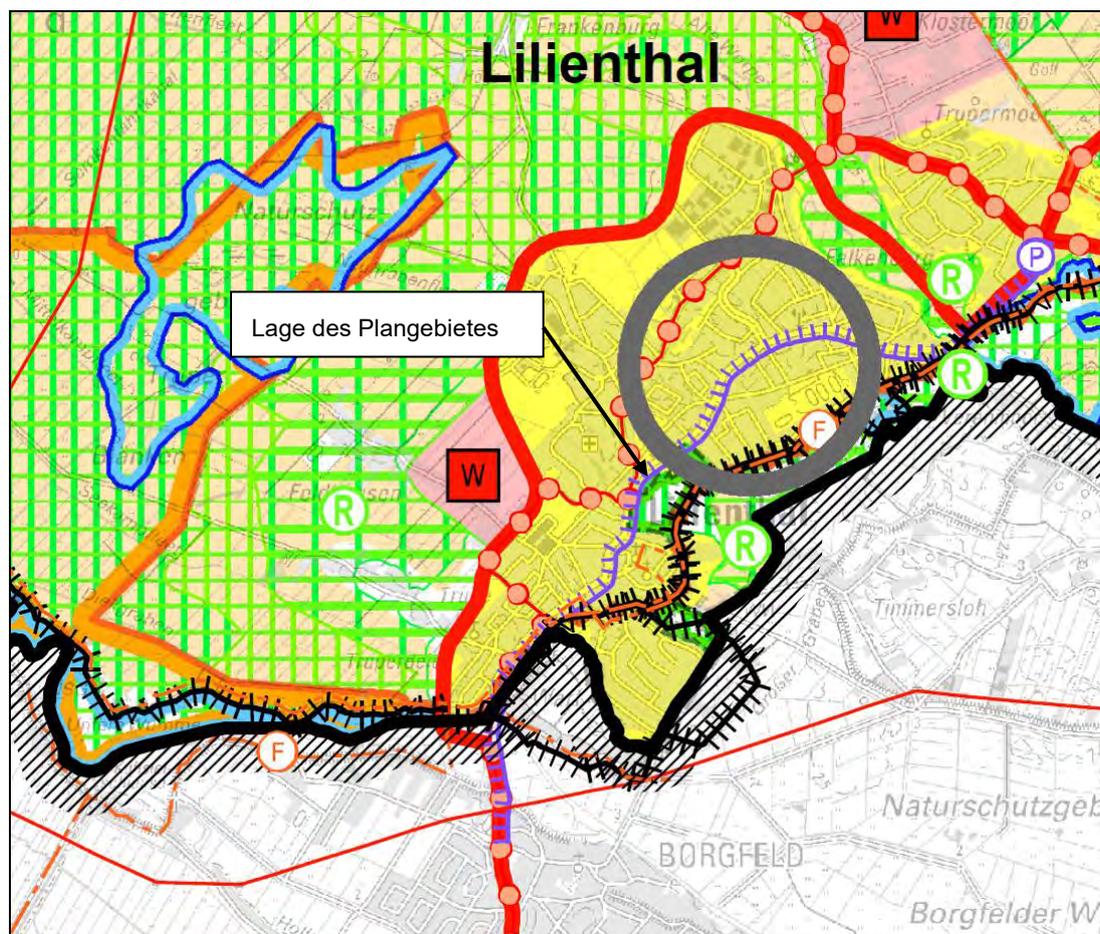


Abb. 3: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP Landkreis Osterholz

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur wird dem zentralen Siedlungsgebiet 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). 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).

„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 vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren“ (Kap. 2.3. 03).

Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die räumliche Erweiterung eines am Standort bereits etablierten Vollversorgers innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal geschaffen werden. Da es sich um den einzigen großflächigen Vollversorger im südlichen Teil des Zentralen Siedlungsgebietes handelt, besitzt die Weiterentwicklung dieses Standortes eine hohe Bedeutung für die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Lilienthal. Außerdem erfolgt für zwei bebaute Grundstücke mittels der Festsetzung als Mischgebiet eine Klarstellung der Nutzungsart.

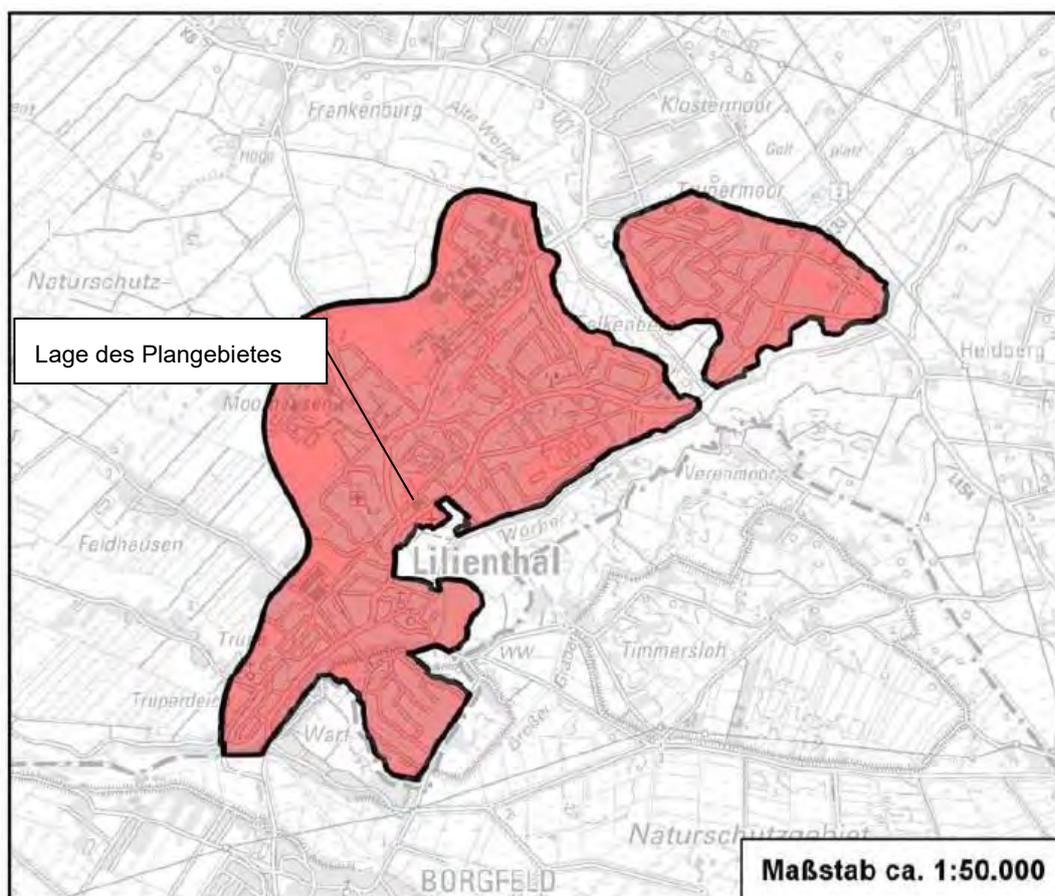


Abb. 4: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)

Der Bereich der dem Plangebiet vorgelagerten Falkenberger Landstraße ist im RROP als *Vorranggebiet Stadtbahn* und *Vorranggebiet Straße mit regional be-*

deutsamem Busverkehr ausgewiesen. Folgende raumordnerischen Vorgaben sind im textlichen Teil des RROP formuliert:

„Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 von Bremen bis zum Falkenberger Kreuz in Lilienthal wird als Vorranggebiet Stadtbahn festgelegt“ (RROP 4.1.2 03).

„Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden“ (4.1.2 04).

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Haltestellenpaar der Straßenbahnlinie 4 (Haltestelle Moorhauser Landstraße) und eine lichtsignalgesteuerte Querungshilfe für Fußgänger (Anforderungsampel) im Bereich der Falkenberger Landstraße. Im Bereich der vorhandenen Zufahrt zum Kundenparkplatz des Marktes ist eine Linksabbiegespur auf der Falkenberger Landstraße eingerichtet.

Aufgrund der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gelegenen Haltestellen sind sowohl das Mischgebiet, als auch der Einzelhandelsstandort hervorragend an das ÖPNV-System angeschlossen. Hinsichtlich des Individualverkehrs sowie des zu erwartenden Lieferverkehrs wurde bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung durch ein Fachbüro geprüft, ob der zusätzlich zu erwartende Verkehr der geplanten Sondergebiete über die bestehende Zufahrt des Lebensmittelmarktes störungsfrei abgewickelt werden kann. Außerdem wurde überprüft, ob der unmittelbar südwestlich des Plangebietes gelegene Verkehrsknotenpunkt Falkenberger Landstraße / Moorhauser Landstraße die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen aufnehmen kann. Die Untersuchung beschränkt sich auf den Bereich der geplanten Sondergebiete, da für das Mischgebiet keine Änderungen zu erwarten sind.

Das Gutachten⁵ kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der untersuchte Ein- und Ausfahrbereich des neuen Edeka-Centers ist 2030 auch mit dem Mehrverkehr (Kundenverkehr, allgemeine Mobilitätssteigerung und Bevölkerungswachstum) leistungsfähig [...].

Die Verkehrsströme auf der vorfahrtsberechtigten Falkenberger Landstraße haben die höchste Verkehrsqualität A. Es treten keine bzw. sehr geringe Beeinträchtigungen des durchgehenden Verkehrs auf.

Die Ausfahrt des Edeka-Centers hat die Verkehrsqualität B mit einer mittleren Wartezeit von 14,6 sec.

Der Rückstau (bei 95 % aller Verkehrsfälle) von etwa 1 Kfz (kurzzeitig ca. 3 bis 6 Kfz) kann sowohl in der Ausfahrt als auch in der Linksabbiegespur aufgenommen werden.

Die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge des Edeka-Centers übersteigen die Leistungsfähigkeit des lichtsignalgeregelten, benachbarten Knotenpunktes Moorhau-

⁵ Abschätzung der verkehrlichen Folgen bei Neubau eines Edeka-Centers an der Falkenberger Landstraße (Stand: Dezember 2017, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal)

ser Landstraße / Hauptstraße / Falkenberger Landstraße auch mit dem Mehrverkehr im Jahr 2030 nicht."

Negative Auswirkungen auf die Trasse der Straßenbahnlinie 4 oder den regionalen Busverkehr durch die vorliegende Bauleitplanung sind somit nicht zu erwarten.

Östlich des Plangebietes ist der Bereich des an das Friedhofsgelände angrenzenden kleinen Waldes („Mittelholz“) als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion* im RROP dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes Nr. OHZ 8 „Butendieker Gehölz“.

„In den Vorranggebieten Natur und Landschaft und 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. Unberührt bleiben die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im Rahmen der guten fachlichen Praxis sowie die ordnungsgemäße Forstwirtschaft, soweit nicht durch besondere naturschutzrechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Verträge Einschränkungen erfolgen“ (RROP 3.5.2 02). Neben der Ausweisung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet und der generellen Bedeutung für den Naturschutz war das Vorhandensein von altem Waldboden Grundlage für die *Ausweisung eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft*. Bedingt durch die Entfernung des Plangebietes zu dem Vorranggebiet sowie der räumlichen Zäsur durch die Falkenberger Landstraße sind keine negativen Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf das Vorranggebiet zu erwarten.

In Bezug auf das Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion enthält der textliche Teil des RROP folgende Vorgabe:

„Aufgrund ihrer besonderen lokalen Bedeutung für das Ortsbild und die Naherholung der Bevölkerung werden folgende wertvolle innerörtliche Freiflächen als Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktionen festgelegt: [...] Butendieker Holz (Lilien thal, L2) [...]“ (RROP 3.6 03).

Auswirkungen des geplanten Standortes für großflächigen Einzelhandel sowie die Bestandsabsicherung des Mischgebietes auf das *Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion* sind aufgrund der räumlichen Distanz nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Belange von Fußgängern und Radfahrern enthält das RROP folgenden Grundsatz: *„Den Bedürfnissen von Fußgängern und Radfahrern soll insbesondere durch den Ausbau eigener, zusammenhängender Fuß- und Radwegnetze sowohl für Alltagswege als auch für Freizeitverkehr entsprochen werden. Die vorhandenen Fuß- und Radwege sollen weiter ausgebaut und miteinander vernetzt werden. Dabei soll auf eine zügige, weitgehend umwegfreie und sichere Wegeführung hingewirkt werden.“* (RROP 4.1.3 01)

Exkurs Jan-Reiners-Weg

Der Jan-Reiners-Weg ist, im Bereich des Plangebietes, und auch im übrigen Verlauf, überwiegend als gemeinsamer Fuß- und Radweg gewidmet (Verkehrsschild 240). Er besitzt eine wichtige innerörtliche Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer sowie eine hohe Bedeutung als Radwegeverbindung in Richtung Bremen sowohl für Berufspendler als auch für die Freizeitnutzung. Zudem wird der Jan-Reiners-Weg stark von Schülern frequentiert.

Historischer Abriss zur Streckenführung des Jan-Reiners-Weges

Im Jahr 1900 wurde die ca. 27 km lange Kleinbahnstrecke zwischen Bremen und Tarmstedt eröffnet, welche ursprünglich vorrangig dem Gütertransport diente. Die Trasse begann in Bremen am damaligen Parkbahnhof an der Hollerallee (heute ÖVB-Arena) und folgte der Eickedorfer Straße um anschließend die Hemmstraße zu queren. Im weiteren Verlauf folgte die Trasse der Innsbrucker Straße, stieß anschließend auf die Hauptbahnstrecke und folgte dieser. Im Bremer Stadtteil Horn, an der Achterstraße, verschwenkte die Trasse anschließend in Richtung Nordosten und verlief dann geradlinig in Richtung Borgfelder Deich, um danach die Wümme in Richtung Lilienthal zu queren. Im weiteren Verlauf kreuzte die Trasse zweimal die Falkenberger Landstraße, einmal im Bereich des heutigen Heckenwegs und das zweite Mal im Bereich der heutigen Georg-Droste-Straße. Von Falkenberg aus führte der weitere Verlauf in Richtung Trupermoor und querte dort die Trupermoorer Landstraße in Höhe des heutigen Ahornwegs. Dann verließ die historische Trasse der Kleinbahn den zusammenhängenden Siedlungsbereich Lilienthals und führte von Worphausen über die Haltepunkte Wörpedorf, Eickedorf und Tüschendorf nach Tarmstedt.

Da die Bahnstrecke nicht mehr rentabel war, wurde sie 1954 stillgelegt. Erst Anfang der 1970er Jahre wurde ein ca. 9,5 km langer Teilabschnitt der ursprünglichen Trasse als Radweg ausgebaut.

Streckenabschnitt Lilienthal / Ausbau

Die Gesamtlänge des Jan-Reiners-Weges im Gebiet der Gemeinde Lilienthal beträgt zwischen Trupermoorer Landstraße im Norden und der Wümmebrücke im Süden etwa 4,5 km. Da der Weg überwiegend durch den Siedlungsbereich führt, ist er hier als Fuß- und Radweg gewidmet. Ein ca. 600 m langer Abschnitt zwischen Im Pfarrland und Bahnhofstraße ist jedoch als Gemeindestraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet und somit auch mit PKW befahrbar.

Die Gestaltung der Wegeoberfläche des Jan-Reiners-Weges ist in Bezug auf die verwendeten Materialien sowie die Farbgebung uneinheitlich.

Aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches kreuzt der Jan-Reiners-Weg zweimal die Falkenberger Landstraße (L 133), einmal die Moorhauser Landstraße (K 8), einmal die Lilienthaler Allee, einmal die Trupermoorer Landstraße (K 18) sowie verschiedene Gemeindestraßen. Wie bereits erläutert, ist der Jan-Reiners-Weg im Bereich des Plangebietes und auch im übrigen Verlauf überwiegend als kombinierter Fuß- und Radweg gewidmet. Er besitzt eine wichtige innerörtliche Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer sowie eine hohe regionale Bedeutung als Radwegeverbindung in Richtung Bremen, dies sowohl

für Berufspendler als auch für die Freizeitnutzung. Zudem wird der Jan-Reiners-Weg im Siedlungsbereich stark von Schülern frequentiert.

Trassenbreite / Verschwenkung

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde geprüft, ob die Neuordnung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes auch ohne Inanspruchnahme des Jan-Reiners-Weges möglich ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass dies nicht der Fall ist und eine Erweiterung nur unter Ankauf weiterer Flächen realisierbar ist. Aufgrund der im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Bedenken bezüglich einer Verlagerung des Jan-Reiners-Weges und der daraus resultierenden Kurvensituationen wurde auch eine andere Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche geprüft. Auch eine Verschiebung der Baugrenzen würde weiterhin zu einer Verlegung der Trasse des Jan-Reiners-Weges führen, da nur eine begrenzte Fläche zur Verfügung steht. Zudem wäre bei einer anderen Anordnung des neuen Gebäudes der einzige Vollversorger im Ortskern während der gesamten Bauzeit von ca. 1,5 Jahren geschlossen, so dass die Kunden längere Wege zurücklegen müssten.

Eine Änderung der Kurvenradien der neuen Trasse des Jan-Reiners-Weges hätte zur Folge, dass das zukünftige Gebäude in Richtung Falkenberger Landstraße verschoben werden müsste und dadurch nicht genügend Stellplätze realisiert werden können. Neben einer guten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sind auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie eine übersichtliche Gestaltung des Kundenstellplatzes für den Marktstandort von Bedeutung, da ein Teil der Kunden aus der Gemeinde Lilienthal für Einkäufe einen PKW nutzt.

Zudem wurde die neue Trasse des Jan-Reiners-Weges bereits gegenüber der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Kurvenradien wesentlich verbessert.

Geschwindigkeit / Breite / Gestaltung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein etwa 170 m langer Abschnitt des Jan-Reiners-Weges unter Beibehaltung der Trassenbreite des Fuß- und Radweges (bisher ca. 3,3 m, zukünftig 3,5 m) verschwenkt, so dass sich dessen Länge um ca. 50 m auf ca. 220 m vergrößert.

Ein Ausbau des Jan-Reiners-Weges als Radschnellweg, im Sinne eines Hochgeschwindigkeitsweges, ist aus Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll, da dazu eine Trassenbreite von 4,0 m bis 5,0 m erforderlich wäre und der Weg auf seiner gesamten Länge ausgebaut werden müsste. Zudem würde er als Radschnellweg für Fußgänger nicht mehr zur Verfügung stehen und somit zu einer signifikanten Qualitätsminderung für die Lilienthaler Bürger führen. Auch eine Alternative aus getrenntem Fuß- und Radweg wäre nur sinnvoll, wenn eine Realisierung in der gesamten Ortslage Lilienthals bzw. auf der gesamten Strecke erfolgen würde. Dazu wären umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich, die entsprechende Kosten verursachen würden. Aus diesem Grund wird daher an der bisherigen Nutzung als gemeinschaftlicher Fuß- und Radweg festgehalten. Aus Sicht der Gemeinde ist jedoch eine Optimierung der Trasse durch die Reduzierung von Barrieren etc. durchaus sinnvoll, um die Nutzungsqualität zu erhöhen.

Die neue Trasse des Jan-Reiners-Weges wurde gegenüber der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Kurvenradien wesentlich verbessert, so dass aus rein fahrtechnischer Sicht bei einer innerörtlichen Durchschnittsgeschwindigkeit von 14 bis 18 km/h die Fahrgeschwindigkeit nicht reduziert werden muss. Da auch zukünftig die bisherige Widmung des Jan-Reiners-Weges als Fuß- und Radweg erhalten bleiben soll, müssen Radfahrer weiterhin auf Fußgänger Rücksicht nehmen und ggf. aus diesem Grund ihre Geschwindigkeit anpassen.

Im Rahmen der Ausbauplanung der neuen Trasse soll in den Kurvenbereichen zudem eine Richtungsmarkierung mit einer mittleren Trennungslinie vorgesehen werden, so dass ergänzend zu dem Rechtsfahrgebot, welches auch auf Radwegen gilt, die Nutzer gelenkt werden. Zudem trägt die geplante Beleuchtung des Weges mit hellen LED-Lampen dazu bei, dass Fußgänger und Radfahrer einander gut sehen können. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch die Verschwenkung der Trasse des Jan-Reiners-Weges ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht feststellbar.

Der Jan-Reiners-Weg stößt in einer Entfernung von ca. 40 m südwestlich des Plangebietes auf die Moorhauser Landstraße. Diese kann im Bereich einer Fußgängerampelanlage gequert werden. Dementsprechend müssen Fahrradfahrer, unter Beachtung der geltenden Verkehrsregeln, absteigen und das Fahrrad bei Grün auf die gegenüberliegende Straßenseite schieben. Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und das Anhalten ist daher an dieser Stelle des Jan-Reiners-Weges unabdingbar. Zudem dient der Jan-Reiners-Weg in dem Abschnitt zwischen Moorhauser Landstraße und Plangebiet auch als Zuwegung zu den Kundenparkplätzen, Stellplätzen und den Garagen auf den Grundstücken Moorhauser Landstraße 2A und 2B (Apotheke, Schlachter), so dass eine gegenseitige Rücksichtnahme der verschiedenen Verkehrsteilnehmer in diesen Bereichen ohnehin erforderlich ist und zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit von PKW und Radfahrern führt.

Fazit

Die Weiterentwicklung des Standortes eines Vollsortimenters im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Lilienthal ist von besonderer Bedeutung für die örtliche Einzelhandelsstruktur und die Versorgungsfunktion als Grundzentrum. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher vertretbar, dass der Belang des Erhaltes und der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsstruktur stärker gewichtet wird, als ein gradliniger, auf hohe Fahrgeschwindigkeiten ausgelegter Fuß- und Radweg.

Zudem ist der Jan-Reiners-Weg in dem Abschnitt, der im Bereich des Plangebietes verläuft, mit dem Verkehrsschild 240 (gemeinsamer Geh- und Radweg) ausgeschildert. Entsprechend den damit verbundenen Verkehrsregeln bedeutet dies, dass Fußgänger gegenüber Radfahrern Vorrang haben und Radfahrer Rücksicht auf die schwächeren Verkehrsteilnehmer nehmen müssen. Insofern ist die Strecke nicht für hohe Radfahr-Geschwindigkeiten prädestiniert, sondern es muss be-

reits gegenwärtig Rücksicht auf Fußgänger genommen werden, die den Jan-Reiners-Weg in diesem Abschnitt ebenfalls nutzen.

Durch die geänderte Wegeführung wird sich zukünftig die Nutzbarkeit für Radfahrer und Fußgänger geringfügig verschlechtern, da sich der Weg marginal verlängert und der bisher gradlinige Verlauf zu Gunsten einer verschwenkten Wegeführung aufgegeben wird.

Aus städtebaulicher Sicht besitzt der Einzelhandelsstandort eine besondere Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lilienthal und soll daher durch die vorliegende Bauleitplanung weiterentwickelt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven Siedlungspolitik in der Gemeinde Lilienthal und dem damit verbundenen Anstieg der Einwohnerzahlen, ist eine adäquate Versorgung der Bevölkerung eine übergeordnete raumordnerische Zielsetzung, der die Gemeinde mit der vorliegenden Bauleitplanung nachkommt.

Grundsätzlich bleibt der Jan-Reiners-Weg als eine vom Autoverkehr unabhängige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zukünftig erhalten, auch wenn eine Verlegung des Weges erforderlich ist, die zu einer Verschwenkung der Trasse führt. Trotz der Verschwenkung des Jan-Reiners-Weges gibt es für Radfahrer und Fußgänger auch weiterhin eine sehr gute Anbindung an den Einzelhandelsstandort.

Eine geringfügige Verschlechterung der Fahrdynamik ist aus städtebaulicher **Sicht vertretbar und steht einer Einbeziehung in das „Regionales Mobilitätskonzept: Radverkehr“ nicht entgegen.**

Insgesamt betrachtet, bereitet die vorliegende Bauleitplanung eine planungsrechtliche Absicherung der Mischnutzung an der Falkenberger Landstraße sowie die Erneuerung und Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal und weist eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf. Damit entspricht die vorliegende Planung in hohem Maße den raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal ist der südöstliche Teil des Plangebietes, der bereits mit einem Lebensmittelmarkt bebaut ist, als *Sonderbaufläche* (SO4) **„Verbrauchermarkt“** dargestellt. Der nordwestliche Teil des Plangebietes sowie die unmittelbar daran angrenzenden Flächen weisen eine Darstellung als *Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alteinrichtungen“* auf. Ein kleiner Teil des Plangebietes im äußersten Norden sowie die nördlich angrenzende Bereiche sind Teil einer größeren zusammenhängenden Darstellung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA). Die durch eine Wohn- und Geschäftsnutzung geprägten Bereiche im südöstlichen Teil des Plangebietes und südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal als *Mischgebiete* (MI) dargestellt.

Der Jan-Reiners-Weg, der das Plangebiet in zwei Bereiche gliedert, ist als *Sonstige Verkehrsfläche* dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung).

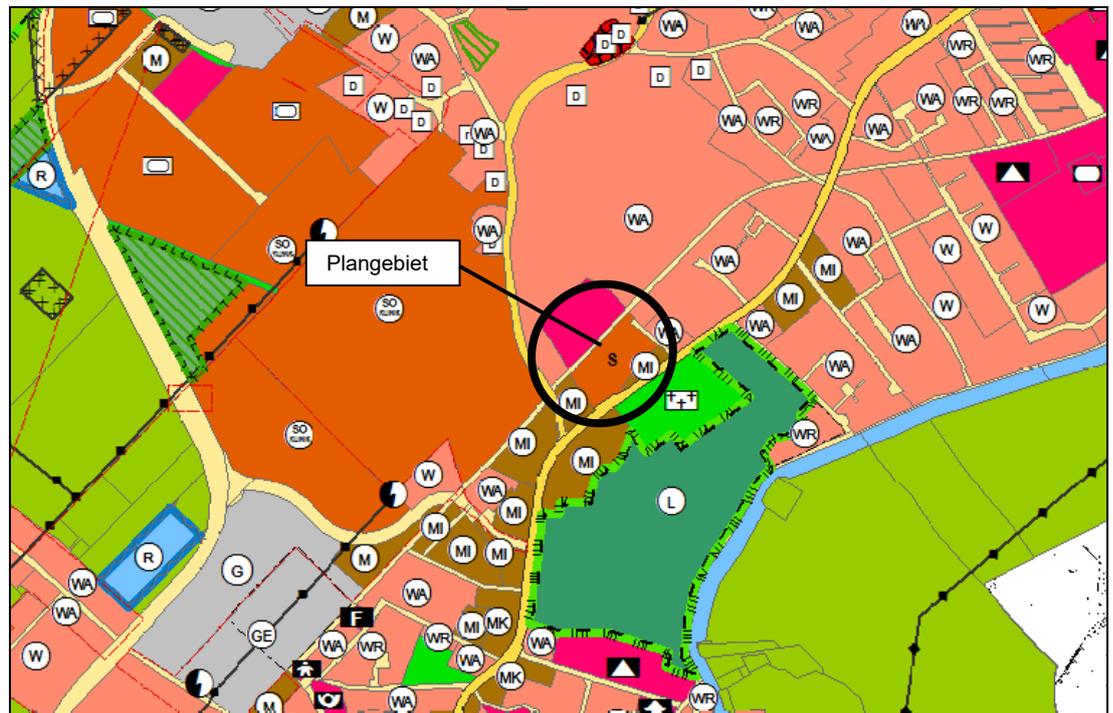


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lillienthal

Um eine Übereinstimmung der vorbereitenden mit der verbindlichen Bauleitplanung zu erwirken und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lillienthal für den Bereich der Sondergebiete geändert. Ziel der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt - Lebensmittel*“. Da der Flächennutzungsplan für die Bereiche an der Falkenberger Landstraße bereits ein *Mischgebiet* darstellt, ist hier das Entwicklungsgebot erfüllt und eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes sowie die südöstlich, südwestlich und nordwestlich angrenzenden Bereiche liegen keine Bebauungspläne vor.

Direkt nordöstlich grenzt jedoch der Geltungsbereich des seit dem 20.12.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorhausen II“ - Teil 2, an das Plangebiet (siehe nachfolgende Abbildung). Dieser setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA) fest, die bezüglich der Anzahl der zulässigen Geschosse, der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximalen Firsthöhe kleinteilig gegliedert sind. Die zulässige Bebauung reicht von einer dreigeschossigen Bebauung im Süden über eine zweigeschossige Bauweise im zentralen Bereich hin zu eingeschossigen Gebäuden am Jan-Reiners-Weg. In unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten beinhaltet der Bebauungsplan 84 nordwestlich des Jan-Reiners-Wegs auf dem Flurstück 117/4 die Festsetzung zur Anlage und Entwicklung eines kleinen Feldgehölzes als Kompensationsmaßnahme.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 84 „Moorhausen II“ - Teil 2

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie auf den angrenzenden, nicht durch einen Bebauungsplan überplanten Flächen, sind als Teil des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Aufgrund der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, untergliedert in vier Teilflächen, sind für die vorliegende Bauleitplanung das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen sowie das kommunale Einzelhandelskonzept 2020 als sonstige städtebauliche Planungen relevant.

Bezüglich des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Region Bremen erfolgte bereits vor Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung durch die Gemeinde Lilienthal mit dem Kommunalverbund Bremen / Niedersachsen e. V. Der Kommunalverbund bewertet das geplante Vorhaben innerhalb der Sondergebiete in Abstimmung mit dem Landkreis Osterholz und der IHK Stade, Geschäftsstelle Verden, als regional unbedenklich (siehe auch Kap. 4.1).

Das kommunale Einzelhandelskonzept 2020 (Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)⁶ aus dem Jahr 2011 enthält folgende Hand-

⁶ Einzelhandelskonzept 2020 (Stand: 21.10.2011, infra consult, Bremen)

lungsleitlinie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Lillienthal:

- „1. *Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch.*
2. *Die grundzentrale Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Lillienthal im Bereich Einzelhandel ist unter Berücksichtigung der Aufgabenteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Klosterstraße, dem Ergänzungsbereich Moorhauser Landstraße sowie dem Nebenzentrum Gutenbergstraße dauerhaft zentrenverträglich zu sichern und zu entwickeln. Das Waren- und Dienstleistungsangebot ist an dem städtebaulichen Ziel einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auszurichten.*
3. *Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ist nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Im übrigen Gemeindegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel) zulässig, sofern sie der Ergänzung der Nahversorgung dienen.*
4. *Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind vorzugsweise im Sonderstandort Gewerbegebiet Moorhausen anzusiedeln.“*

Aufgrund seiner teilweisen Lage innerhalb des „Ergänzungsbereiches Moorhauser Landstraße“ sowie der räumlichen Nähe zum „Zentralen Versorgungsbereich Klosterstraße“ entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem kommunalen Einzelhandelskonzept 2020.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils von Lillienthal nordwestlich der Falkenberger Landstraße (L 133) sowie nordöstlich der Moorhauser Landstraße (K 8) und gliedert sich in vier Bereiche, die sich strukturell unterscheiden. Es handelt sich dabei um das Betriebsgelände des vorhandenen Lebensmittelmarktes mit den dazugehörigen Stellplätzen und dem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude, eine nordwestlich des Jan-Reiners-Wegs gelegene landwirtschaftliche Fläche, ein Bereich mit Einzelhausbebauung sowie eine ehemalige Gartenfläche.

Die Gebäude des Lebensmittelmarktes sind im nordöstlichen Teil des derzeitigen Betriebsgeländes angeordnet und die Stellplätze mit der Zufahrt zur Falkenberger Landstraße im Südwesten. Direkt neben der Zufahrt befinden sich eine Haltestelle des ÖPNV sowie eine Bedarfsampel für Fußgänger. Das Betriebsgelände ist, mit Ausnahme der Zufahrt, vollständig eingezäunt, weist jedoch ein größeres Tor zur nordöstlich angrenzenden Stichstraße sowie ein kleines Tor für Fußgänger und Radfahrer zum Jan-Reiners-Weg auf. Dieser verläuft entlang der nordwestlichen Grenze des Betriebsgeländes und ist in diesem Abschnitt als Fuß- und Radweg gewidmet. Der gepflasterte Weg verläuft mittig auf dem Flurstück und wird auf beiden Seiten von einem Grünstreifen eingefasst. Auf der südöstlichen, dem Betriebsgelände zugewandten Seite, weist dieser einen Bewuchs mit einer überwiegend aus Liguster bestehenden ca. 2,0 m hohen Hecke auf. Auf der gegenüberliegenden Seite besteht dagegen eine freie Blickverbindung durch eine Ei-

chenreihe (es handelt sich dabei um junge Eichen mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,1 m und einer Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m) zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der in einiger Entfernung gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Die ehemalige Hofstelle mit dem umgebenden Gehölzbestand und den angrenzenden Grünlandflächen vermittelt noch den Eindruck einer dörflich geprägten Struktur. Deren Hauptzufahrt befindet sich auf der nördlichen Seite der Gebäude in Richtung Moorhauser Landstraße. Eine zweite, jedoch untergeordnete Zufahrt, kreuzt den Jan-Reiners-Weg und führt im weiteren Verlauf über die an das Plangebiet angrenzende kurze Stichstraße in Richtung Südosten zur Falkenberger Landstraße. Nordöstlich der Zufahrt befindet sich eine Ruderalfläche, mit Baumbestand und Resten einer gärtnerischen Nutzung.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird von Grundstücken eingenommen, die jeweils mit einem freistehenden Einzelhaus und den dazugehörigen Nebengebäuden bebaut sind.

Das weitere Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls heterogen strukturiert. So befindet sich südöstlich der Falkenberger Landstraße der Friedhof Klosterweide sowie ein Teil des Landschaftsschutzgebietes „Butendieker Gehölz“.

Entlang der Moorhauser Landstraße ist die Bebauung im Wesentlichen durch freistehende ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt, die teils wohnbaulich, teils gewerblich genutzt werden. Insbesondere der südliche Abschnitt weist eine intensivere gewerbliche Nutzung auf (Ärztehaus, Apotheke, Fleischerei).

Die vorhandene Bebauung nordöstlich des Plangebietes stellt sich als kleines Wohngebiet dar, welches auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorhausen II“ - Teil 2, entwickelt wurde. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gliedert sich die Bebauung in zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Wie bereits erläutert, hat die Gemeinde Lilienthal als Grundzentrum die Aufgabe, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass die Bevölkerung mit Angeboten des täglichen Bedarfs angemessen versorgt werden kann. Dabei besitzt der vorhandene Vollversorger im Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb des Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches (Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen) sowie der etablierten Kundenbindung eine besondere Bedeutung.

Von Seiten des Betreibers des Vollsortimenters bestehen bereits seit längerer Zeit Bestrebungen, die Produktvielfalt zu erhöhen sowie die Präsentation der Waren zu verbessern und den aktuellen Markterfordernissen anzupassen, um den gestiegenen Ansprüchen der Kunden gerecht zu werden. Der Kundenparkplatz entspricht ebenfalls nicht mehr den modernen Anforderungen (unübersichtliche Fahrgassen, zu enge Stellplätze) und weist zudem regelmäßig „Überlastungen“ durch eine sehr starke Frequentierung auf.

Planungsziel ist die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes, untergliedert in vier Bereiche („Großflächiger Einzelhandel“, „Backshop / Café“, „Feinkost“ und „Dienstleistung und Tabakwaren / Zeitschriften“) unter Berücksichtigung der derzeitigen Zufahrt zum Kundenparkplatz. Aufgrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche sowie der betriebsorganisatorischen Erfordernisse ist die Verlegung des vorhandenen Fuß- und Radweges (Jan-Reiners-Weg) notwendig. Zur Gestaltung der Kundenstellplätze sollen diese durch die Anpflanzung von Bäumen gegliedert und aufgewertet werden.

Die direkt an die Falkenberger Landstraße angrenzenden bebauten Grundstücke werden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen, um den vorhandenen baulichen Bestand planerisch abzusichern.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden einzelne Teilaspekte, die für die vorliegende Planung von besonderer Bedeutung sind, vertiefend untersucht. Dies betrifft die möglichen Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandelsstandortes auf die Versorgungsstruktur und den Verkehr. Zudem wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt, ob aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. In Bezug auf naturschutzfachliche Belange wurden mögliche Auswirkungen auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen / Gutachten:

- Teilaktualisierte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Stand: 25.10.2018, bulwiengesa AG, Hamburg)
- Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen des Projektes Bebauungsplan Nr. **132 „Edeka-Center“** (Stand: **September 2015**, Dipl.-Biol. Lothar Bach, Bremen)
- Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum **Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“, Neubau eines Edeka-Centers** an der Falkenberger Landstraße (Stand: 19.10.2018, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen)
- Ergänzende Berechnungen / Stellungnahme zum Neubau EDEKA in Lilienthal (Stand: 28.01.2019, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen)
- Abschätzung der verkehrlichen Folgen bei Neubau eines Edeka-Centers an der Falkenberger Landstraße (Stand: Dezember 2017, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal)
- Verkehrliche Stellungnahme zur Erschließung der Mitarbeiterstellplätze (Stand: 09.10.2018, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal)
- Entwässerungskonzept zum Neubau und Umgestaltung des Edeka-Marktes in Lilienthal-Falkenberg (Stand: September 2015, Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude)
- Geotechnische Erkundungen und Gründungsempfehlung (Stand: 11.11.2015, Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck)

Die Ergebnisse und Empfehlungen der Fachgutachten fanden Berücksichtigung im Planungsprozess.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gliedert sich entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lilienthal in ein *Mischgebiet* sowie ein in vier Bereiche untergliedertes *Sondergebiet*. Dementsprechend wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein *sonstiges Sondergebiet* festgesetzt und die innerhalb des Gebietes zulässigen Nutzungen einzelnen Flächen des Sondergebietes zugewiesen und detailliert in einer textlichen Festsetzung wie folgt verbindlich festgelegt:

Das Sondergebietes SO 1 „**Großflächiger Einzelhandel**“ dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes, in dem ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.900 m² zzgl. der Flächen für eine Mall (Hauptlaufweg), Windfang und Kundentoiletten von 400 m², d. h. insgesamt 3.300 m² zulässig sind. Zudem können Stellplätze sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen, im SO 1 angeordnet werden. Das Sortiment Getränke sowie die Leergutannahme sind in das Marktkonzept für den Bereich des SO 1 integriert.

Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „**Backshop / Café**“ dient der Ansiedlung eines Backshops oder ähnlicher Schank- und Speisewirtschaften mit einer Verkaufsfläche von maximal 240 m² inklusive der Flächen für Sitzbereiche innen (70 m²) und außen (125 m²). Die Gastronomiebereiche, in denen Sitzplätze für Kunden angeordnet werden können, dienen der Förderung der Aufenthaltsqualität. Zugleich stellen sie ein attraktives Angebot für die Freizeitnutzer des Jan-Reiners-Weges dar.

Das sonstige Sondergebiet SO 3 „**Feinkost**“ dient der Ansiedlung eines Feinkostgeschäftes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² einschließlich der dazugehörigen Sitzbereiche mit einer Größe von 55 m², so dass die Art des Geschäftes entsprechend den Markterfordernissen angepasst werden kann und zudem Speisen verkauft werden können, die direkt vor Ort verzehrt werden.

Desgleichen wurde die textliche Festsetzung für den Bereich des SO 4 flexibel formuliert, um hier entweder ein Dienstleistungsunternehmen, wie z. B. einen Friseur, oder ein Tabakwaren- / Zeitschriftengeschäft einschließlich Lotto-Totoannahme zu realisieren und somit das Angebot an diesem Standort abzurunden. Die Verkaufsfläche für das SO 4 wird auf 50 m² begrenzt.

Durch die detaillierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen stellt die Gemeinde Lilienthal sicher, dass nur solche Vorhaben realisiert werden, die ihren städtebaulichen Zielen entsprechen.

Der zweite Bereich umfasst die beiden direkt an der Falkenberger Landstraße gelegenen Grundstücke und beinhaltet die Festsetzung eines Mischgebietes. Eines der vorhandenen Gebäude wird gegenwärtig für wohnbauliche Zwecke genutzt, das zweite Gebäude steht jedoch augenscheinlich leer. Es besteht ein struktureller Zusammenhang mit der westlich angrenzenden vorhandenen Mischnutzung sowie der Einzelhandelsnutzung des Lebensmittelmarktes. Die Gemeinde hat sich daher entsprechend der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes formulier-

ten städtebaulichen Zielsetzung für die Festsetzung eines Mischgebietes entschieden. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie des auf der gegenüberliegenden Seite der Falkenberger Landstraße gelegenen Friedhofes werden Vergnügungsstätten wegen der mit der Nutzung u. U. verbundenen Störwirkung an diesem Standort ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Aufgrund der erforderlichen Untergliederung des Sondergebietes in vier Bereiche, die für die SO 2, SO 3 und SO 4 eher kleinteilig und als Teil des geplanten Gesamtgebäudes abgegrenzt werden, ist es erforderlich für diese Teile des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 1,0 festzusetzen. Damit wird die Obergrenze der Bodenversiegelung für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8 überschritten. Aus dem genannten Grund macht die Gemeinde Lilienthal von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch und lässt eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl an dieser Stelle zu. Aufgrund der Kleinflächigkeit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Es werden jedoch zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verursacht. Da jedoch voraussichtlich im gesamten Bereich der Erweiterungsfläche eine Bodenauffüllung erforderlich ist, wurde im Rahmen des Umweltberichtes vorsorglich von erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich der gesamten Erweiterungsfläche ausgegangen und in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Im Sondergebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze der Bodenversiegelung für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8 vollständig ausgeschöpft. Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung davon auszugehen ist, dass aufgrund der erforderlichen Stellplätze weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, macht die Gemeinde Lilienthal von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch und lässt eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auch über die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu.

Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der Grundflächenzahl ergibt sich aus dem Gebietstypus und dem dadurch resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes führt. Bedingt durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches und der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Daher wird innerhalb des Sondergebietes SO 1 die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht, so dass die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 überschritten wird. Dadurch ergeben sich zusätzliche Bodenversiegelungen auf

einer Fläche von 515 m². Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist diese Überschreitung jedoch nur zulässig, wenn die Befestigung des Bodens durch wasserdurchlässige Materialien erfolgt, so dass eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden erzielt wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, an diesem Standort in der Gemeinde Lillienthal eine Überschreitung der Grundflächenzahl in einem Teil des Plangebietes zu ermöglichen. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist daher nicht erforderlich. Dies begründet sich auch dadurch, dass die Fläche derzeit bereits fast vollständig versiegelt ist.

Für den Bereich des Mischgebietes, der bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen war, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und damit ebenfalls die Obergrenze der Bodenversiegelung für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Zudem ist entsprechend den Bestimmungen der BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zur so genannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 zulässig. Einschränkungen sollen nicht erfolgen, da dies zu einer Beschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten führen würde.

Für den Bereich der Sondergebiete wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 9,5 m festgesetzt, da einerseits üblicherweise für Lebensmittelmärkte, unabhängig von der Anzahl der Geschosse, eine gewisse Gebäudehöhe erforderlich ist, um die technischen und konstruktiven Anforderungen zu erfüllen, andererseits soll sich das Gebäude in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgelegte Höhenfestpunkt.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist innerhalb der Sondergebiete zulässig, da z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind untergeordnete Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als städtebaulich vertretbar zu bewerten sind.

Für den Bereich des Mischgebietes wird auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe verzichtet und stattdessen entsprechend der Bestandsbebauung die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf $Z = 1$ begrenzt. Dadurch bleibt der Eindruck einer eher kleinteiligen Bebauung gewahrt.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich an der geplanten bzw. vorhandenen Nutzung. Innerhalb des Mischgebietes beschränken sich die durch die Baugrenzen definierten „Baufenster“ entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde im Wesentlichen auf die vorhandenen Hauptgebäude. Es werden zudem kleinere Erweiterungen ermöglicht.

Im Sondergebiet (SO 1 bis SO 4) wird das „Baufenster“ im Nordwesten angeordnet, damit die Kundenstellplätze von der Falkenberger Landstraße aus gut sichtbar und erreichbar sind.

Bedingt durch die Tatsache, dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes innerhalb der Sondergebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie einen Backshop / ein Café, ein Feinkostgeschäft sowie einen Dienstleistungsbetrieb bzw. ein Tabakwaren / Zeitschriftengeschäft geschaffen werden, die innerhalb eines Gebäudes realisiert werden sollen, ist es erforderlich für diesen Bereich eine abweichende Bauweise (a) festzusetzen, um Gebäudelängen von über 50,0 m zu ermöglichen. Die erforderlichen Grenzabstände gem. den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten, so dass die nachbarrechtlichen Belange Berücksichtigung finden.

Im Nordosten des SO 1 soll die Schallschutzanlage im Zusammenhang mit dem Gebäudeteil der Anlieferung realisiert werden. Es ist daher erforderlich, für diesen Bereich eine Ausnahme bezüglich der dort verlaufenden Baugrenze in den Bebauungsplan aufzunehmen, da die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze aus konstruktiven Gründen voraussichtlich durch unterirdische Gebäudeteile um bis zu 0,5 m überschritten wird.

Für den Bereich des Mischgebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die innerhalb der offenen Bauweise theoretisch zulässige maximale Gebäudelänge von 50,0 m kann jedoch aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen nicht ausgeschöpft werden, da sich diese entsprechend den Planungszielen der Gemeinde am vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Da die Baugrenzen teilweise nur einen geringen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten, ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu prüfen, ob ggf. die Eintragung einer Baulast erforderlich ist. Die vorhandenen Gebäude genießen jedoch Bestandsschutz.

7.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Wie bereits erläutert, soll die Anordnung von Kundenstellplätzen im südöstlichen Teil des Sondergebietes erfolgen. Die dafür vorgesehene Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Eine weitere Stellplatzfläche, die ebenfalls nur über die zentrale Zufahrt erreichbar ist, ist für die Mitarbeiter des geplanten Lebensmittelmarktes vorgesehen. Innerhalb des „Baufensters“ ist die Anlage von Stellplätzen ebenfalls zulässig.

7.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll in Bezug auf den Anliefer- und Kundenverkehr über die bereits bestehende Zufahrt von der Falkenberger Landstraße (L 133) aus erfolgen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Trasse für die Straßenbahnlinie 4 und den damit verbundenen Neubau der Falkenberger Straße sowie der seitlichen Fuß- und Radwege wurde die Grundstückszufahrt zu dem bereits bestehenden Lebensmittelmarkt neu gestaltet. Der vorhandene Ausbau einschließlich der Querungshilfe für Fußgänger, der Bedarfsampelanlage so-

wie der Linksabbiegespur im Bereich der Falkenberger Landstraße sind ausreichend dimensioniert, um den zu erwartenden Fahrverkehr, der durch den Markt voraussichtlich initiiert wird, abzuwickeln.

Um bereits im Bebauungsplan verbindlich festzulegen, dass außerhalb des vorhandenen Zufahrtsbereiches keine weiteren Zufahrten von der Falkenberger Landstraße zum Plangebiet angelegt werden dürfen, wird für den betroffenen Bereich die Anlage weiterer Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Das gleiche gilt für den im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Wohnweg. Dieser soll vollständig vom Lieferverkehr sowie vom Kundenverkehr freigehalten werden.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die nördlich des Plangebietes gelegene Hofstelle weist eine Hauptzufahrt aus Richtung Nordwesten von der Moorhauser Landstraße über die Wilhelm-Otten-Straße auf, besitzt zudem aber noch eine weitere, eher untergeordnete Zufahrt über den nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnweg und dessen lineare Verlängerung. Da die Nutzung dieses Bereiches im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes neu geordnet wird, ist es erforderlich eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für diese bestehende Wegeverbindung festzusetzen. Die Fläche dient dem Anschluss des Flurstückes 117/83 an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden die Anlieger, die Gemeinde sowie die Leitungsträger.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche überlagert teilweise die Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich diese Überlagerung auf die Fahrgasse zwischen den für das Abstellen von Fahrzeugen vorgesehenen Bereichen beschränkt. Zudem ist es auch zukünftig erforderlich die Trasse des Jan-Reiners-Weges zur queren, so dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in dem betroffenen Bereich den Fuß- und Radweg überlagert.

Eine zweite mit Leitungsrechten zu belastende Fläche verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes, da hier eine bestehende Entwässerungsleitung vorhanden ist. Begünstigt werden die Gemeinde sowie die Leitungsträger.

7.7 Fuß- und Radweg

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das Flurstück des Jan-Reiners-Weges teilweise überplant. Es handelt sich dabei um die ehemalige Trasse einer Kleinbahn, die zwischen Bremen und Tarmstedt im Zeitraum von 1900 bis 1956 verkehrte. Heute werden Teile der ehemaligen Trasse auf Lilienthaler und Bremer Gebiet als Fuß- und Radweg genutzt. Dies trifft auch für den Abschnitt innerhalb des Plangebietes zu, der hier eine befahrbare Breite von ca. 3,0 m aufweist. Da der Fuß- und Radweg als innerörtliche Wegeverbindung von hoher Bedeutung ist und auch für die Freizeit und die Erholung von Relevanz ist, soll diese erhalten bleiben (siehe auch Kap. 4.1). Es ist jedoch erforderlich, den Weg um den Standort des zukünftigen Marktgebäudes herumzuführen. Die neue Trasse des Fuß- und Radweges wird daher in einer Breite von 3,5 m festgesetzt, so dass abzüglich der seitlichen Randbefestigung eine Weg-

breite von 3,0 m verbleibt und damit eine ausreichende Fläche für das Befahren mit Fahrrädern in beide Richtungen zur Verfügung gestellt wird.

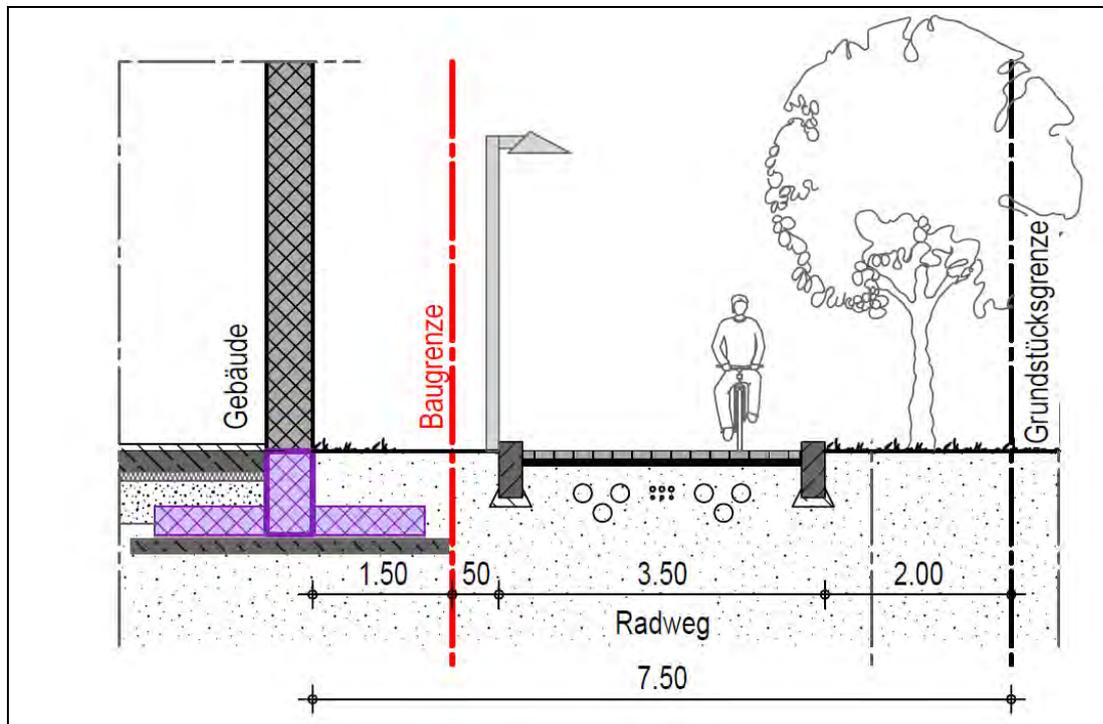


Abb. 7: Geländeschnitt neue Trasse des Jan-Reiners-Weges

Die Abbildung 7 zeigt die Lage der neuen Wegeführung des Jan-Reiners-Weges im Verhältnis zur Lage des geplanten Gebäudes sowie der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (in der Abbildung identisch mit der „Grundstücksgrenze“).

Da es sich bei dem Plangebiet um einen etablierten Lebensmittelmarktstandort handelt und die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen den Neubau einschließlich Erweiterung der Verkaufsfläche und Vergrößerung des Kundenparkplatzes an dieser Stelle des Gemeindegebietes für sinnvoll erachtet, ist es aus Sicht der Gemeinde vertretbar, dass der Fuß- und Radweg verlegt wird. Zudem wird die Wegeverbindung als solche erhalten, so dass sie auch zukünftig für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung steht.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite des Weges wird auch für die innerhalb der Trasse des Jan-Reiners-Weges verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen benötigt, da diese im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen verlegt werden müssen.

- 7.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung baulicher Anlagen
Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes sind zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Entlang der neuen Trasse des Jan-Reiners-Weges wird in der Planzeichnung als gestalterische Maßnahme eine Pflanzfläche (Fläche A) mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Die Fläche ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln und mit halbhohen Gehölzen zu bepflanzen. Zudem ist je angefangene 10,0 m ein Laubbaum zu pflanzen. Durch diese Gestaltung wird gewährleistet, dass die neue Trasse des

Fuß- und Radweges randlich eingefasst und zudem die Sichtbeziehung zu den angrenzenden Flächen erhalten wird.

Die zweite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche B) befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes und weist unterschiedliche Breiten auf. Daher wurde für diesen Bereich die Artenliste dahingehend erweitert, dass auf der breiteren Fläche auch die Anpflanzung von größeren Sträuchern möglich ist.

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen ist es erforderlich, zwei Schallschutzwände mit einer Höhe von 2,8 bzw. 4,0 m zu errichten, deren Lage in der Planzeichnung festgelegt ist. Die festgesetzte Begrünung der teilweise recht hohen Schallschutzanlagen trägt dazu bei, dass sich diese in den Siedlungsbereich einfügen. Aufgrund der bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt voraussehbaren Oberflächenbefestigungen im Bereich der direkt an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche kann nur in diesem Bereich ausnahmsweise auf eine Begrünung verzichtet werden.

Zur Gliederung des großflächigen Kundenstellplatzes im Südosten des Plangebietes sind insgesamt 25 Laubbäume zu pflanzen. Neben der gliedernden Funktion der Bäume werden diese die Stellplatzfläche optisch auf und ermöglichen im Sommer eine Beschattung der abgestellten PKW.

Sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Vorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge sind zu ersetzen.

7.9 Immissionsschutz

Um Immissionskonflikte bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung auszuschließen, wurde durch ein Fachbüro ein Schallgutachten⁷ erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung ist die Ermittlung und Bewertung der durch den zukünftigen Betrieb des geplanten Marktes zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen. Als Schallquellen wurden insbesondere der An- und Abfahrtsverkehr zu den Kundenparkplätzen, der Lieferverkehr sowie die erforderlichen Lüftungsanlagen und der Papierpresscontainer⁸ berücksichtigt. Der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr wurde als Ladenöffnungszeit angenommen.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde überprüft, ob die relevanten Immissionsrichtwerte im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte überwiegend eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich im Bereich der geplanten Anlieferung sowie am nördlichen Rand der Stellplatzflächen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend dem Ergebnis des Schallgutachtens wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Be-

⁷ Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“, Neubau eines Edeka-Centers an der Falkenberger Landstraße (Stand: 19.10.2018, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen)

⁸ Der Papierpresscontainer wird im Schallgutachten als „Container“ bezeichnet.

bauungsplan aufgenommen, die als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung von zwei Lärmschutzwänden mit einer Höhe von 4,2 m bzw. 3,0 m vorsehen. Zwischen den beiden Lärmschutzwänden verbleibt eine ausreichend dimensionierte Lücke von ca. 6,0 m, um einen direkten Zugang vom Jan-Reiners-Weg zum Marktstandort sowie die Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen über die Hauptzufahrt zu gewährleisten.

Das Gutachten geht zudem davon aus, dass eine Warenanlieferung nur zwischen 6.00 Uhr und 17.00 Uhr erfolgt, ausgenommen ist je eine Anlieferung von Backwaren pro Tag im mittleren Bereich des zukünftigen Gebäudekörpers.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine so genannte „Angebotsplanung“ handelt, kann die Lärmschutzanlage auch abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben umgesetzt werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass auf andere Art und Weise den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden kann.

Bedingt durch die Schallimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ist es erforderlich, für den Bereich des Mischgebietes passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen (siehe auch Kap. 9.5). Dazu wurden Regelungen zur Grundrissgestaltung sowie zur Anordnung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Dementsprechend sind im Lärmpegelbereich IV besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe innerhalb der Lärmpegelbereiche IV Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die genannten Vorschriften sind jedoch nur bei umfangreichen Nutzungsänderungen oder Erneuerungen sowie bei Neubauten zu berücksichtigen.

7.10 Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme „Otterdurchlass“

Eine Ersatzgeldzahlung für ein Flächenäquivalent von 1.191 m² ist den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Edeka-Center“ zugeordnet (siehe auch Umweltbericht).

Externe Kompensationsmaßnahme „Aufwertung Fledermausjagdgebiet“

Die externe Kompensationsmaßnahme auf einer 220 m² großen Teilfläche des Flurstück 117/83, Flur 6 Gemarkung Lillenthal ist den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Edeka-Center“ zugeordnet.

Ziel der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung einer 60 m langen und 3,0 m breiten Baum-Strauchhecke sowie die Anpflanzung von 3 Einzelbäumen (siehe auch Umweltbericht).

Externe Kompensationsmaßnahme „Flächenpool II“

Eine Ersatzgeldzahlung für ein Flächenäquivalent von 8.500 m² ist den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Edeka-Center“ zugeordnet (siehe auch Umweltbericht).

8. FLÄCHENÜBERSICHT

| | |
|--|---------------------------|
| SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ | ca. 15.808 m ² |
| SO 2 „Backshop / Café“ | ca. 342 m ² |
| SO 3 „Feinkost“ | ca. 180 m ² |
| SO 4 „Dienstleistung und Tabakwaren / Zeitschriften“ | ca. 84 m ² |
| Mischgebiet (MI) | ca. 1.681 m ² |
| Fuß- und Radweg | ca. 1.053 m ² |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | ca. 552 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 19.700 m ² |

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild sowie das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte betroffen sind. Aufgrund der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 zulässigen Versiegelungen sowie der erforderlichen Bodenaufhöhungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Zudem wird eine Beeinträchtigung der Biotoptypen Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) sowie Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standort (UHM) verursacht. Weiterhin werden 28 Bäume entfernt.

In der Summe ergibt sich somit ein Kompensationsflächenbedarf von 11.809 m² sowie von 28 Einzelbäumen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Mindestens 6.493 m² des Bedarfs müssen durch die Entwicklung eines Fledermausjagdgebietes gedeckt werden. Mit dieser Maßnahme wird zudem die Beeinträchtigung des Schutzgutes Schutzgebiete und -objekte ausgeglichen.

Da eine Bodenaufhöhung voraussichtlich auf der gesamten Erweiterungsfläche erforderlich ist, wird auf einer 6.493 m² großen Fläche von erheblichen Beeinträchtigungen, unabhängig vom Versiegelungsgrad, ausgegangen. Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 3.224 m².

Die Beeinträchtigungen am Schutzgut Landschaftsbild werden im Zusammenhang mit der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden kompensiert. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

In der Summe ergibt sich somit ein Kompensationsflächenbedarf von 15.033 m² für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Boden sowie Schutzgebiete und -objekte. Zusätzlich sind 28 Bäume neu zu pflanzen.

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB dürfen für die „landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur in notwendigem Umfang für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden“.

Wie nachfolgend erläutert, wurde neben den Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Stellplatzbegrünung) und der Pflanzung einer linearen Heckenstruktur, ausschließlich auf sogenannte „Poolflächen“ zurückgegriffen. Die Poolflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lilienthal bzw. der Gemeinde Grasberg. Bei der Maßnahme „Ökokonto Otterdurchlass“ handelt es sich um eine Maßnahme am Gewässer, welche bereits durchgeführt wurde und durch die Festlegung als Poolflächen refinanziert werden soll. Insofern tragen die Kompensationsmaßnahmen nachhaltig zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes sowie der Wiedervernetzung von Lebensräumen bei und entsprechen somit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzbegrünung mit 28 Einzelbäumen wird als Kompensationsmaßnahme herangezogen. Weiterhin wird auf einer Fläche mit Maßnahmen zur Anlage eines Altarms und extensiven Grünlands ein Kompensationsbedarf von 3.224 m² des Schutzgutes Boden und von 4.243 m² des Schutzgutes Pflanzen und Tiere gedeckt. Die verbleibenden 7.566 m² Kompensationsbedarf des Schutzgutes Pflanzen und Tiere werden auf Flächen des Flächenpools II der Gemeinde Lilienthal mit einer Größe von 8.500 m² ausgeglichen. Hiervon werden 6.493 m² als Ausgleich eines Fledermausjagdgebietes herangezogen. Weiterhin wird das verbleibende Fledermausjagdgebiet westlich des Plangebietes aufgewertet. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 1.191 m² wird durch eine **Ersatzzahlung für die Maßnahme „Otterdurchlass“** ausgeglichen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen „Flächenpool II“, „Aufwertung Fledermausjagdgebiet“ sowie „Otterdurchlass“ befinden sich innerhalb des Gebietes der Gemeinde Lilienthal und können daher über eine textliche Festsetzung Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes werden. Eine weitere externe Kompensationsfläche liegt jedoch außerhalb des Gemeindegebietes und kann somit lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch nicht förmlich festgesetzt werden. Sie wird daher gesondert über privatrechtliche Verträge abgesichert.

9.2 Wasserwirtschaft

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept⁹ für den Bereich der Sondergebiete erarbeitet. Dieses beinhaltet folgende Aussagen:

„Derzeit erfolgt die vollständige Ableitung des Regenwassers, welches sowohl auf den Verkehrs- als auch auf den Dachflächen des jetzigen Edeka-Marktes anfällt,

⁹ Konzept zum Neubau und Umgestaltung des Edeka-Marktes in Lilienthal-Falkenberg (Stand: September 2015, Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude)

in südwestliche Richtung zum vorhandenen verrohrten Graben. Vor der Einleitung in die bestehende Ortsentwässerung werden sämtliche, anfallende Regenwasserabflüsse mit Hilfe eines Lamellenklärsers mit Ölsperre (Baujahr ca. 2012) mit einer Größe von ca. 4,0*2,4*2,5 m (innen) und einer Anschlussgröße von zul. $Q = 120 \text{ l/s}$ gereinigt" (Seite 1).

Über einen entlang der südwestlichen Seite des Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanal wird zudem Niederschlagswasser von außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen in Richtung der weiteren Vorfluter in Richtung „An der Wurt“, „Klosterweide“ und anschließend in die beiden Regenrückhaltebecken „Friedhof“ und „Poolgraben“ geleitet.

„Zur Sicherstellung eines gedrosselten Abflusses [aus dem Sondergebiet] an den Vorfluter ist die Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Füllkörpergolen können ebenfalls als unterirdische Rückhaltebecken ausgebildet werden.

Da anfallendes Dachflächenwasser keine starken Verunreinigungen aufweist, ist dieses nicht vorzubehandeln, im Gegensatz zum anfallenden Wasser der Verkehrsflächen. Für die Entwässerung der jetzigen Parkplatzfläche ist ca. 2012 ein Lamellenklärer mit einer Anschlussgröße von 120 l/s eingebaut worden.

Möglich wäre demnach der Einbau einer folienummantelten Füllkörpergole für das Dachflächenwasser, welches direkt an den vorhandenen Kanal angeschlossen wird. Zusätzlich muss der Bau einer weiteren ummantelten Füllkörpergole mit evtl. Anschluss an den vorhandenen Lamellenklärer erfolgen. Zur Verminderung des Laubeintrages in die unterirdischen Füllkörpergolen, die nur mit größerem Aufwand gereinigt werden können, ist vor beiden Anlagen ein Schlammfang vorzuschalten.

Um den Anschluss an den vorhandenen Kanal bzw. die Vorbehandlungsanlage sicherzustellen, ist ein geringer Aufbau der Rückhaltebecken (z.B. 0,35 m Höhe) zu wählen. Die Höhe des Grundwasserstandes für den Einbau der Rückhaltung ist zur Bemessung nicht entscheidend. Bei einer Aufhöhung des Geländes zur Verbesserung des Untergrundes und zur Anpassung an die umliegenden Geländehöhen um ca. 0,5 m kann jedoch ein Teil der am Jan-Reiners-Weg liegenden Parkplatzfläche über eine neu herzustellende, flache Sickermulde entwässert werden. Diese benötigt dann einen Abstand vom Bemessungsgrundwasserstand von mindestens 1,0 m.

Zur Überprüfung der Anschlussgröße des vorhandenen Lamellenklärsers für eine mögliche Weiternutzung der Vorbehandlung wird ein 15-minütiges Regenereignis mit $r_{15,1} = 105,6 \text{ l/s}$ gewählt. Die angeschlossene Verkehrsfläche ergibt sich zu $A_u = 6.800 \text{ m}^2$.

$$Q_{\text{benöt.}}: r_{15,1} * A_u / 10.000 = 72 \text{ l/s}$$

Die Größe der Vorbehandlungsanlage ist demnach für die Verkehrsfläche ausreichend" (Seite 4).

Im Rahmen einer zukünftigen Bebauung des Plangebietes ist für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Innerhalb des Mischgebietes wird gegenwärtig das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert. Da durch die vorliegende Bauleitplanung lediglich der vorhandene bauliche Bestand planerisch abgesichert wird, ergeben sich zukünftig keine Veränderungen bezüglich des Ist-Zustandes.

9.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann, sofern dies noch nicht geschehen ist, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden.

Gegenwärtig befindet sich ein Löschwasserbrunnen außerhalb des Plangebietes im Bereich Jan-Reiners-Weg zwischen den Häusern Moorhauser Landstraße 2a und 2b. Dieser Löschwasserbrunnen ist aus Sicht der Feuerwehr Lillienthal für den Objektschutz des derzeitigen Lebensmittelmarktes notwendig. Da es sich bei dem geplanten Neubau ebenfalls um einen Sonderbau nach § 2 Abs. 5 NBauO handelt, ist davon auszugehen, dass dieser Löschwasserbrunnen ebenfalls für den Objektschutz des neuen Lebensmittelmarktes vorgehalten werden muss. Da der Standort des Löschwasserbrunnens im Randbereich der neuen Trasse des Jan-Reiners-Weges liegt, muss im Zuge künftiger Baumaßnahmen möglicherweise der Standort verlagert werden.

Dementsprechend ist die Löschwasserversorgung im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) sicherzustellen. Zudem sind bei der Anlage von Hydranten die Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Der Landkreis Osterholz wies darauf hin, dass für eine Verkaufsstätte mit mehr als 3.000 m² Fläche gem. § 20 Abs. 1 der Verkaufsstättenverordnung eine Sprinklerung erforderlich ist. Entsprechende Flächen für die notwendigen technischen Anlagen wie z. B. ein gesonderter Löschwasserbehälter oder ein Pumpenraum sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Eine genaue Prüfung des Löschwasserbrunnenstandortes und der brandschutzrechtlichen Erfordernisse sowie die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt jedoch erst auf der nachgeordneten Planungsebene im Rahmen des Bauantrages.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist es erforderlich, im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen den von der Planung betroffenen Abschnitt des Jan-Reiners-Weges zu verlegen. Ebenso müssen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Trassen innerhalb dieses Weges verlaufen, umgelegt werden. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan der neue Abschnitt des Jan-Reiners-Weges mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

Vor Ausführung von Baumaßnahmen ist die erforderliche Verlegung der Leitung frühzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgern abzustimmen.

9.4 Verkehr

Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein Haltestellenpaar der Straßenbahnlinie 4 (Haltestelle Moorhauser Landstraße) und eine Lichtsignalgesteu-

te Querungshilfe für Fußgänger (Anforderungsampel) im Bereich der Falkenberger Landstraße (L 133).

Aufgrund der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gelegenen Haltestellen sind sowohl das Mischgebiet als auch der Einzelhandelsstandort hervorragend an das ÖPNV-System angeschlossen. Hinsichtlich des Individualverkehrs sowie des zu erwartenden Lieferverkehrs wurde bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung durch ein Fachbüro geprüft, ob der zusätzlich zu erwartende Verkehr der geplanten Sondergebiete über die bestehende Zufahrt des Lebensmittelmarktes störungsfrei abgewickelt werden kann. Außerdem wurde überprüft, ob der unmittelbar südwestlich des Plangebietes gelegene Verkehrsknotenpunkt Falkenberger Landstraße / Moorhauser Landstraße (L 133 / K 8) die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen aufnehmen kann. Dieses zwischenzeitlich überarbeitete Gutachten¹⁰ kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Linksabbiegespur auf der Falkenberger Landstraße ausreichend dimensioniert ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Knotenpunkte Grundstückszufahrt Lebensmittelmarkt / Falkenberger Landstraße sowie Falkenberger Landstraße / Moorhauser Landstraße weisen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf, so dass keine Beeinträchtigungen des Verkehrs zu erwarten sind.

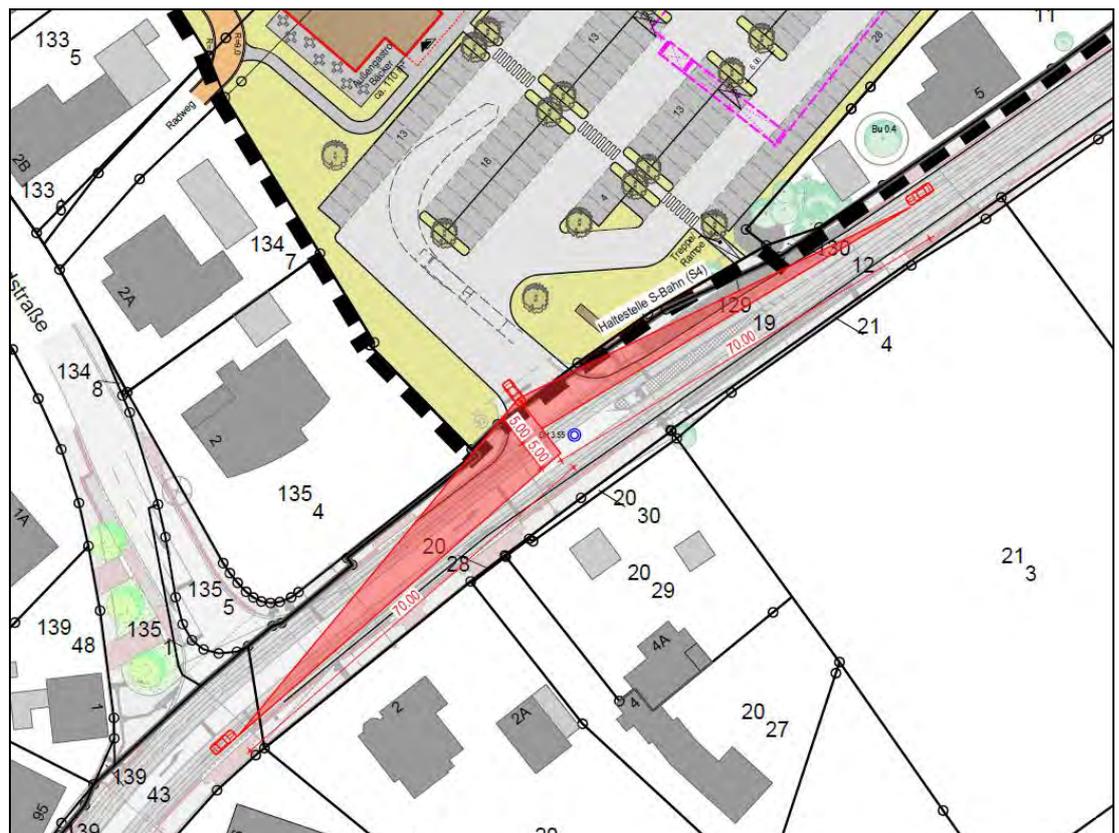


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Vorhabenplan mit Darstellung der Sichtdreiecke (Quelle: Diekmann Architekten + Ingenieurgesellschaft mbH)

¹⁰ Abschätzung der verkehrlichen Folgen bei Neubau eines Edeka-Centers an der Falkenberger Landstraße (Stand: Dezember 2017, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal)

Die Erschließung der im Nordosten des Plangebietes gelegenen Stellplatzflächen, die von den Beschäftigten genutzt werden sollen, erfolgt ausschließlich über die Hauptzufahrt im Südwesten des Plangebietes. Die Menge des Verkehrs wurde bereits im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Die Verkehrsführung zu den Mitarbeiterstellplätzen durch eine ca. 6,0 m breite Lücke zwischen den Schallschutzwänden wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme¹¹ gutachterlich überprüft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr zu den Mitarbeiterstellplätzen wie vorgesehen abgewickelt werden kann. Er empfiehlt ergänzend u. a. eine deutliche Wegeführung für Fußgänger sowie die Anordnung von Pollern oder Doppelbügeln im Bereich **des „Verbindungsweges“ zwischen zukünftigem Jan-Reiners-Weg und dem Marktgelände**. Die genannten Maßnahmen werden im Rahmen der konkreten Bauausführung berücksichtigt. Zudem ist die Anlage von Abstellvorrichtungen für Kundenfahrräder geplant.

9.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Festsetzung der Sondergebiete und der Verkehrsbelastung der Falkenberger Landstraße sind Immissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet sowie die angrenzende Wohn- und Mischbebauung einwirken. Daher wurde bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung¹² durchgeführt, um zu ermitteln, ob schalltechnische oder organisatorische Maßnahmen zur Immissionsminderung erforderlich sind.

Bezüglich der geplanten Nutzung der Sondergebiete ist zwischen anlagenbezogenen gewerblichen Immissionen sowie Immissionen durch den Liefer- und Parkplatzverkehr zu differenzieren.

Entsprechend der bereits vorliegenden Konzeption des geplanten Lebensmittelmarktes soll die Hauptanlieferung auf der nordöstlichen Seite des geplanten Gebäudes erfolgen. Außerdem sind im zentralen Bereich des geplanten Gebäudes die Belieferung des Backshops, die Blumenanlieferung und die Geldtransporte vorgesehen.

Entsprechend den Aussagen des Gutachtens ist der Lieferverkehr im mittleren Bereich als unkritisch einzustufen, da dieser relativ weit von der angrenzenden Wohnbebauung entfernt ist. Für die Hauptlieferzone sowie die südlich angrenzenden Stellplatzflächen sind hingegen aktive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, die gemäß den Empfehlungen des Gutachters in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und die Festsetzung von zwei Schallschutzwänden beinhalten. Zudem ist eine nächtliche Anlieferung, d. h. im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr, nicht möglich. Dies gilt auch für die Nutzung der direkt an das Mischgebiet angrenzenden Parkplatzflächen.

11 Verkehrliche Stellungnahme zur Erschließung der Mitarbeiterstellplätze (Stand: 09.10.2018, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal)

12 **Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“, Neubau eines Edeka-Centers an der Falkenberger Landstraße** (Stand: 19.10.2018, Bonk-Maire-Hopmann PartG mbB, Garbsen)

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 wurde die Lücke zwischen den beiden in der Planzeichnung festgesetzten Schallschutzwänden auf ca. 6,0 m vergrößert, um gleichzeitig Begegnungsverkehr von und zu den Mitarbeiterstellplätzen sowie eine möglichst sichere Wegführung für Fußgänger zu ermöglichen. Daher wurde eine ergänzende schalltechnische Berechnung erarbeitet, um zu prüfen wie hoch die Schallimmissionen im Bereich der Lücke am nächsten gelegenen wohnbauliche genutzten Grundstückes Falkenberger Landstraße 9A sind. Dabei wurden die Festsetzungen des in diesem **Bereich geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorhausen II“ – Teil 2** zur Grunde gelegt. Dieser setzt für das betroffene Grundstück eine Allgemeines Wohngebiet fest in dem Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen. Die Baugrenze weist einen Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze auf, so dass ein neues Gebäude auch mit einem geringeren Abstand zum Plangebiet als das Bestandgebäude errichtet werden könnte. Die ergänzende Untersuchung ¹³ kommt zu dem Ergebnis, dass die relevanten Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Es ist jedoch erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwände zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung von 2,8 m auf 3,0 m bzw. 4,0 m auf 4,2 m zu erhöhen.

Bezüglich der Schallbelastung durch den Verkehr auf der Falkenberger Landstraße wurden im Rahmen des Gutachtens ermittelt, dass diese bereits gegenwärtig relativ hoch ist und im Bereich des Mischgebietes im Erdgeschoss tags bei 69,0 dB(A) und nachts bei 62,6 dB(A) liegt. Der Anteil des anlagenbezogenen Verkehrs aus den Sondergebieten beträgt allerdings weniger als 1 dB(A) und ist somit **„als nicht wesentlich einzuschätzen“**. Bedingt durch die vorhandene Vorbelastung des Mischgebietes durch verkehrliche Schallimmissionen wurden passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich um Bestandsgebäude handelt, sind die Festsetzungen nur bei wesentlichen baulichen Änderungen, oder bei Neubaumaßnahmen zu beachten.

Das Schallgutachten führt zu der Situation des Mischgebietes aus:

„Soweit in bestehende Verkehrswege nicht „erheblich baulich eingriffen“ wird, ist nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV i.d.R. kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten, selbst wenn z.B. durch verkehrlenkende oder planerische Maßnahmen eine Lärmsteigerung um mehr als 3 dB(A) eintritt und Immissionsgrenzwerte der „Lärmvorsorge“ überschritten werden. Eine festgestellte Überschreitung der Immissionsgrenzwerte unter Berücksichtigung des gesamten Straßennetzes führt ebenfalls nicht von vornherein zu einem Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der 16. BImSchV.

Dies gilt selbst bei einer eventuellen Überschreitung der so genannten Sanierungsgrenzwerte, da Maßnahmen zur Lärmsanierung eine freiwillige Leistung des Bundes darstellen und i.A. nur an Autobahnen und Bundesstraßen gewährt werden. Dabei sind im Vergleich zu den Regelungen der 16. BImSchV deutlich höhe-

¹³ Ergänzende Berechnungen / Stellungnahme zum Neubau EDEKA in Lilienthal (Stand: 28.01.2019, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen)

re Bezugspegel (Sanierungsgrenzwerte, z.B. für Wohngebiete 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) maßgebend.

Im vorliegenden Fall errechnen sich durch das geplante Bauvorhaben in maßgeblichen Aufpunkten Pegelerhöhungen von weniger als 1, so dass die Zunahme der Verkehrslärmbelastung als „nicht wesentlich“ einzuschätzen ist. Die vorgenannten Bezugspegel – Anhaltswerte für die schalltechnische Beurteilung im Umfeld bestehender Straßen - werden am Tage nicht erreicht. In der Nachtzeit kann der Bezugspegel je nach Abstand der Gebäude zur Straßenachse um 2 bis 3 dB(A) überschritten werden.

Die Zunahme der Verkehrslärmbelastung an bestehenden Straßen unterhalb der so genannten Sanierungsgrenzwerte löst nach unserem Kenntnisstand (s.o.) keinen Anspruch auf Lärmschutz aus. Auch eine Lärmbelastung oberhalb der Sanierungsgrenzwerte ist im Einzelfall verwaltungsrechtlich im Hinblick auf eine mögliche Lärminderung zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass das hier zu beurteilende Bauvorhaben in der Nachtzeit keinen nachweisbaren Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung hat. Am Tage ist der Einfluss „nicht wesentlich“ bzw. „nicht messbar“.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass die besondere Würdigung der Verkehrslärmbelastung bzw. auch die geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmbelastung im Rahmen der Bauleitplanung von den Regelungen der 16. BImSchV unberührt bleibt. Insbesondere gibt es kein uns bekanntes Maß dafür, ab welcher konkreten Pegelerhöhung eine Zunahme der Verkehrslärmbelastung Maßnahmen zum Lärmschutz und/ oder die Erfordernis einer Verminderung der Verkehrslärmbelastung i.V. mit konkreten Bauvorhaben auslöst."

Demnach ist nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV i.d.R. kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten, da durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in bestehende Verkehrswege eingriffen wird. Dies gilt laut Gutachten „selbst bei einer eventuellen Überschreitung der so genannten Sanierungsgrenzwerte, da Maßnahmen zur Lärmsanierung eine freiwillige Leistung des Bundes darstellen und i.A. nur an Autobahnen und Bundesstraßen gewährt werden.“

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens werden die so genannten Sanierungsgrenzwerte nur nachts um 2 bis 3 dB(A) überschritten. Daher wurde als textliche Festsetzung (TF Nr. 7) in den Bebauungsplan aufgenommen, dass besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten sind. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Zudem sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch bauliche Vorkehrungen ge-

währleistet werden kann, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Die Gemeinde schließt sich den Ausführungen des Gutachtens an. Demnach ist nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV i.d.R. kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten, da durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in bestehende Verkehrswege eingriffen wird. Dies gilt laut Gutachten **„selbst bei einer eventuellen Überschreitung der so genannten Sanierungsgrenzwerte, da Maßnahmen zur Lärmsanierung eine freiwillige Leistung des Bundes darstellen und i.A. nur an Autobahnen und Bundesstraßen gewahrt werden.“** Insofern besteht aus Sicht der Gemeinde kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Mischgebietes.

9.6 Landwirtschaft

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Anlagen einer ehemaligen Hofstelle, deren Gebäude und Freiflächen (Weiden bzw. Mähwiese), gegenwärtig nur noch für die Landwirtschaft als Hobby genutzt werden. Derzeit sind Schafe in den Ställen untergebracht, eine Intensivierung der Landwirtschaft ist vom Eigentümer nicht beabsichtigt. Weitere landwirtschaftliche Betriebe sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Gegenseitige Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen (Hobbylandwirtschaft und Einzelhandel) sind nicht zu erwarten. Allerdings kann es zeitweise, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Hofstelle, zu voraussichtlich eher geringen Staub- und Geruchsemissionen kommen, die auf das Plangebiet einwirken könnten. Diese sind jedoch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft als ortsüblich anzusehen.

9.7 Freizeit und Erholung

Die Belange von Freizeit und Erholung werden durch die vorliegende Planung insofern berührt, als dass die vorhandene Trasse des Jan-Reiners-Weges, der neben seiner Bedeutung als innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung auch für die Freizeitnutzung eine hohe Bedeutung besitzt, verlegt werden muss.

Der Fuß- und Radweg verläuft zu großen Teilen auf der Trasse der ehemaligen Kleinbahn, die zwischen Bremen und Tarmstedt im Zeitraum von 1900 bis 1956 verkehrte. Insofern ist für die Freizeitnutzung insbesondere die Erlebbarkeit dieser historischen Wegeverbindung, die in dem Abschnitt zwischen dem Horner Bad in der Stadt Bremen sowie dem Birkenweg in Lilienthal noch deutlich erkennbar ist, von Bedeutung. Aufgrund der Verlegung der Wegetrasse im Bereich des Plangebietes sowie der Verschwenkung der Wegeführung an Stelle des bisher geraden Verlaufes wird die historische Bedeutung gemindert, in ihrer Gesamtheit jedoch erhalten.

Durch die geplante randliche Eingrünung auf der nordwestlichen Seite des Fuß- und Radweges wird die bisher vorhandene Blickbeziehung zu der nördlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Hofstelle und den angrenzenden Weideflächen auch zukünftig erhalten und insofern die Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt. Da dieser Bereich jedoch bereits im Flächennutzungsplan der Gemein-

de Lilienthal als Wohnbaufläche dargestellt ist, besteht langfristig betrachtet die städtebauliche Zielsetzung, auch diesen Bereich zukünftig intensiver baulich zu nutzen. Insofern könnte die gegenwärtige Bedeutung für die Erholung zukünftig gemindert werden.

Durch die geplante Verlegung des Jan-Reiners-Weges bleibt dieser, wenn auch auf einer geänderten Trasse erhalten, so dass der Fuß- und Radweg auch zukünftig, wenn auch mit den o. g. Einschränkungen, für die Freizeit und die Erholung genutzt werden kann (siehe auch Kap. 4.1).

9.8 Wirtschaft

Die wirtschaftlichen Aspekte der vorliegenden Bauleitplanung wurden in Bezug auf den Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens¹⁴ untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes positive Auswirkungen auf die Struktur des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Lilienthal haben wird. Zudem werden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen als verträglich eingestuft.

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung insofern positiv berührt, als dass die vorhandenen Arbeitsplätze auch längerfristig erhalten bleiben.

9.9 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung bezüglich Abwurfkampfmittel wurde vom LGLN für den Bereich des Plangebietes durchgeführt (12.05.2016). Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass keine Bombentrichter von Abwurfkampfmitteln im Plangebiet vorhanden sind. Das Vorkommen anderer Kampfmittel kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

9.10 Geologie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie teilte am 18.04.2019 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum vorliegenden Bauleitplan mit, dass das Plangebiet in den Randbereich der Hochlage des Salzstockes Lilienthal ragt. 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 -**).

¹⁴ Teilaktualisierte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Stand: 25.10.2018, bulwiengesa AG, Hamburg)

9.11 Denkmalschutz

Entlang der Falkenberger Landstraße verläuft ein alter Deich. Dabei handelt es sich um ein Bodendenkmal. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodenarbeiten in diesem Bereich Teile der denkmalgeschützten Deichanlage betroffen sind.

Vor Durchführung von Erdarbeiten im Bereich des alten Deiches oder dessen unmittelbarer Umgebung ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Osterholz) zu beantragen.



Abb. 9: Auszug aus dem Fachinformationssystem der niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb)

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE / 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 das Kampfmitteldezernat umgehend 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.

Archäologische Denkmalpflege

Entlang der Falkenberger Landstraße verläuft ein alter Deich. Dabei handelt es sich um ein Bodendenkmal. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodenarbeiten in diesem Bereich Teile der denkmalgeschützten Deichanlage betroffen sind. Wer im Bereich des alten Deiches bzw. dessen unmittelbarer Umgebung Erdarbeiten durchführen will, bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Osterholz) zu beantragen ist.

Sollten in der Erde 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 Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Vorschriften

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

Externe Kompensationsmaßnahme „Hausstelle“

Auf einer 6.568 m² großen Teilfläche des Flurstückes 541/1, Flur 2, Gemarkung Wörpedorf (Gemeinde Grasberg) sowie einer 899 m² großen Teilfläche des Flurstückes 541/2, Flur 2, Gemarkung Wörpedorf (Gemeinde Grasberg) ist die Anlage eines Gewässeraltarmes vorgesehen. Die verbleibenden Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln (siehe auch Umweltbericht).

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Lilienthal, der das Gelände eines Vollsortimenter-Einzelhandelsbetriebes, eine Erweiterungsfläche sowie zwei angrenzende gemischt genutzte Grundstücke umfasst. Geplant sind der Abriss des bestehenden und der Neubau eines größeren Einkaufsmarktgebäudes. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke wird der derzeitige Bestand planerisch abgesichert.

Das Plangebiet befindet sich etwas nördlich des Ortskerns Lilienthal, nordwestlich der Falkenberger Landstraße (L 133) und nordöstlich der Moorhauser Landstraße (K 8).

Um den Umbau und die Erweiterung des Einkaufsmarktes an vorgenanntem Ort zu ermöglichen, ist es aufgrund der gegenwärtigen planerischen Situation erforderlich, Bauleitplanungen bestehend aus der 52. Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „**Edeka-Center**“ durchzuführen. Mit beiden Planverfahren soll durch die Darstellung einer *Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel „Verbrauchermarkt – Lebensmittel“* bzw. die Festsetzung eines sonstigen **Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“**, untergliedert in 4 Teilflächen, der Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes vorbereitet werden.

Der Änderungsbereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung und der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans sind allerdings nicht deckungsgleich. Der Bebauungsplan bezieht, im Gegensatz zum Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes, das derzeitige Einkaufsmarktgelände sowie zwei direkt an der Falkenberger Landstraße gelegene bebaute Grundstücke mit ein. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich, um die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes vorzubereiten. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Daher ist hier keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst daher lediglich die Erweiterungsfläche.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen **Umweltbericht, vor. Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.**

Das derzeitige Einkaufsmarktgelände ist des Weiteren als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist für Vorhaben im Innenbereich die Eingriffsregelung gemäß §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden. Aus diesem Grund gelten die mit der vorliegenden Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft im Innenbereich **als „vor der Planung zulässig“**. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher eine Kompensation nicht erforderlich. Aus diesem Grund wurde die durchgeführte Umweltprüfung auf die Erweiterungsfläche beschränkt.

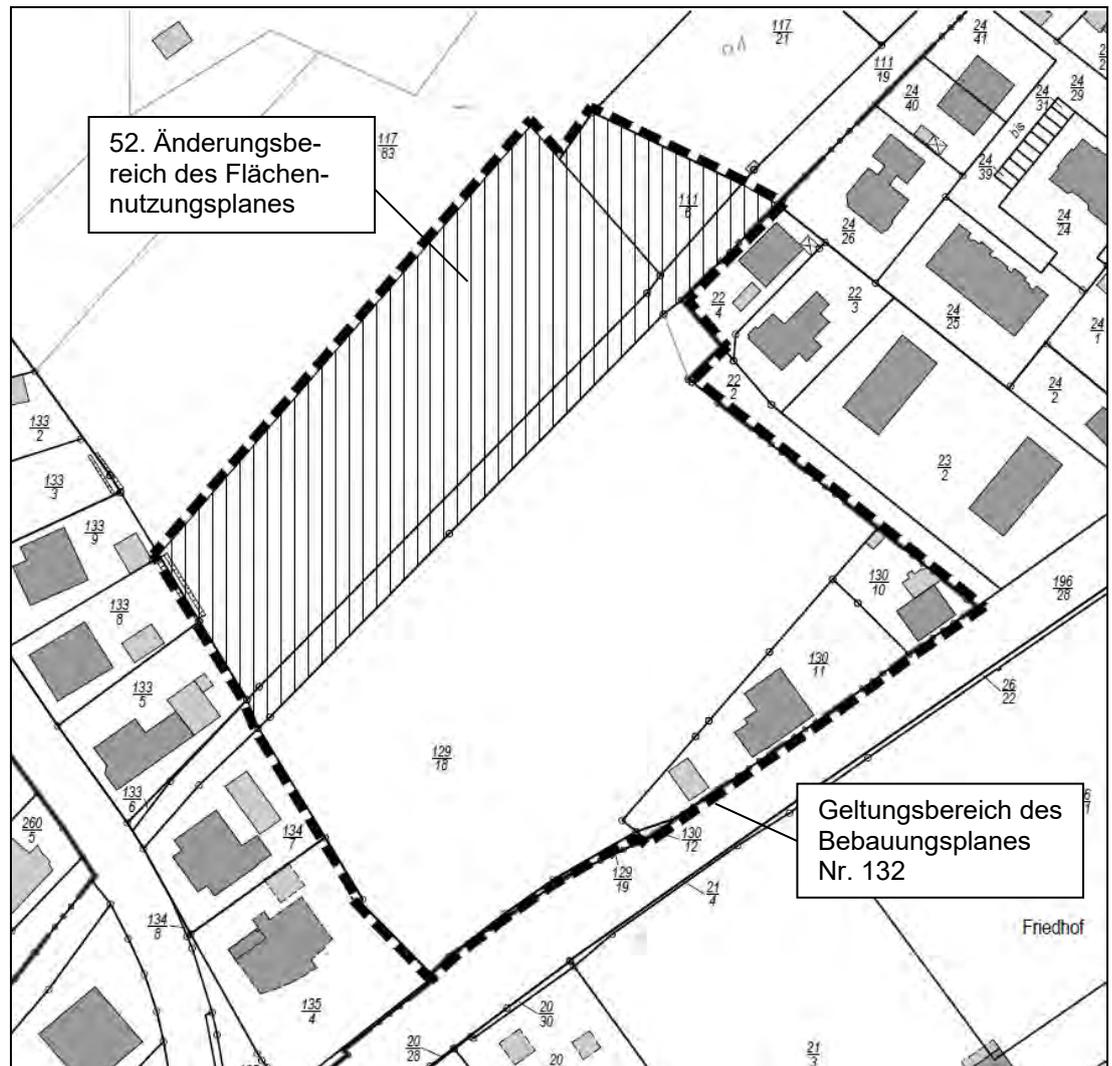


Abb. 10: Abgrenzung des 52. Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132

11.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der Gemeinde Lilienthal kommt als Grundzentrum die Aufgabe zu, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Bevölkerung mit Angeboten des täglichen Bedarfs angemessen versorgt werden kann. Dabei kommt dem vorhandenen Vollversorger im Plangebiet aufgrund seiner Lage sowie der etablierten Kundenbindung eine besondere Bedeutung zu.

Von Seiten des Betreibers des Vollsortimenters bestehen bereits seit längerer Zeit Bestrebungen, die Produktvielfalt zu erhöhen, sowie die Präsentation der Waren zu verbessern und den aktuellen Markterfordernissen anzupassen, um den gestiegenen Ansprüchen der Kunden gerecht zu werden. Der Kundenparkplatz entspricht ebenfalls nicht mehr den modernen Anforderungen (unübersichtliche Fahrgassen, zu enge Stellplätze) und weist zudem regelmäßig „Überlastungen“ durch eine sehr starke Frequentierung auf.

Eine entsprechende Entwicklung des Einkaufsmarktstandortes ist für die Gemeinde Lilienthal von großem Interesse, da die Planung zu einer langfristigen Sicherung des zentralen Einkaufsmarktstandortes und damit zur Sicherung der Versorgungssituation im Grundzentrum Lilienthal beiträgt.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtungen“* dargestellt. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht bisher nicht.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer etwa 0,75 ha großen *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *„Großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt - Lebensmittel“* (S), auf Ebene des Bebauungsplanes die Festsetzung eines 16.414 m² großen *Sondergebietes* (SO), untergliedert in 4 Bereiche. Im Bebauungsplan sind zudem die zukünftige Fläche des Fuß- und Radwegs, der das Plangebiet quert, als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* sowie eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* zur Eingrünung festgesetzt. Zur Klarstellung wurden zudem zwei Grundstücke an der Falkenberger Landstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen und als *Mischgebiet* festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz.

Der Bedarf an Grund und Boden für den geplanten Einkaufsmarkt (zusätzlich überbaute / verfüllte Fläche im Außenbereich) beträgt etwa 6.493 m².

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie deren Begründungen zu entnehmen.

11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹⁵ dargelegt. In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen und Schutzverordnungen:

11.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz stammt aus dem Jahr 2001. Für das behandelte Gebiet trifft er folgende Aussagen:

Tab.: 1: Aussagen des Landschaftsrahmenplans zum Plangebiet

| | |
|---|---|
| Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche | Keine Darstellung / Bewertung Angrenzende Bereiche: Südöstlich des Plangebietes befindet sich südöstlich der Falkenberger Landstraße ein wichtiger Bereich mit landesweiter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Kategorie A, Wald). Es handelt sich um das „Mittelholz“. |
| Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche | Keine Darstellung / Bewertung Angrenzende Bereiche: Das „Mittelholz“ ist als wertvolle innerörtliche Freifläche verzeichnet. |

¹⁵ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, etc.

| | |
|--|---|
| Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche | Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt in einem Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung. Die Grundwasser-Erneuerungsrate liegt bei mehr als 200 mm/a. Angrenzende Bereiche: Die angrenzenden Freiflächen befinden sich ebenfalls in einem Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung. Das „Mittelholz“ ist als alter Waldstandort verzeichnet. |
| Entwicklungs- und Maßnahmenkarte | Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Baumschutzsatzung vordringlich ist. Angrenzende Bereiche: Das „Mittelholz“ ist als Landschaftsschutzgebiet OHZ 8 „Butendieker Gehölz“ geschützt. Es handelt sich zudem um einen schutzwürdigen Bereich gemäß der Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen (landesweite Kartierung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie 1991-98). |
| Konfliktstufen zwischen Siedlungsentwicklung und Naturschutz | Das Plangebiet ist der <i>Konfliktstufe V</i> ¹⁶ zuzuordnen. (vgl. hierzu auch LRP, S. 465, Tab. 48) |

11.1.2.2 Landschaftsplan

Für das gesamte Gebiet der Gemeinde Lilienthal wurde 1982 ein Landschaftsplan erarbeitet, der mittlerweile als veraltet anzusehen ist. Es besteht allerdings ein Teillandschaftsplan, der 1994 zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt wurde. Dieser trifft jedoch für das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung keine Aussagen.

11.1.2.3 Schutzgebiete und –objekte

Insgesamt ist dem Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung im Sinne des Naturschutzes beizumessen. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.) sowie Schutzobjekte (geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, etc.) befinden sich nicht im Plangebiet.

Südöstlich des Plangebietes erstreckt sich allerdings das Landschaftsschutzgebiet **OHZ 8 „Butendieker Gehölz“**. Die Schutzgebietsverordnung benennt keinen

¹⁶ „Die Konflikte nehmen von Stufe I in Richtung Stufe V ab. Bei der Stufe I stehen einer Bebauung geltende Schutzvorschriften entgegen [z. B. EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete].

Aus Sicht des Naturschutzes sollte – wenn irgend möglich – auch auf eine bauliche Inanspruchnahme von Bereichen der Wertstufe II verzichtet werden.

Letzteres gilt grundsätzlich auch für die Wertstufe III. Es sei denn, dass eine bedarfsgerechte Bebauung sich direkt an einen zentralörtlichen Standort anschließt und Alternativen im Anschluss an den zentralörtlichen Standort nicht zur Verfügung stehen. In diesem Fall sollten die Aussagen zur Konfliktstufe IV angenommen werden.

Gegen eine bedarfsgerechte Bebauung in Bereichen der Stufe IV bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht in der Regel keine grundsätzlichen Bedenken, wenn o. g. raumordnerische Ziele und die lokalen Planungsansätze berücksichtigt werden und Alternativen nicht zur Verfügung stehen. Die durch die wichtigen Bereiche dokumentierten Wertigkeiten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind jedoch besonders zu berücksichtigen.

Soweit möglich, ist für die bauliche Entwicklung in der Regel der Stufe V der Vorzug zu geben. Hier bestehen im Allgemeinen keine besonderen Anforderungen des Naturschutzes. Die o. g. raumordnerischen Ziele und die lokalen Planungsansätze sind aber auch hier zu beachten.

Zusätzlich sind die Konfliktlagen zu berücksichtigen, die sich zwischen Bebauung und Grundwasserschutz ergeben.“

Schutzzweck. Der LRP gibt folgenden Schutzzweck sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Gebiet an:

- **„Sicherung der naturnahen Buchenwälder sowie der sonstigen Landschaftsbestandteile für naturbezogene Erholung.“**

- **„Sicherung der Buchenaltholzbestände durch extensive Forstwirtschaft.“**

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ist zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes und in dessen funktionalem Zusammenhang streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen. Aufgrund der derzeitigen Ausprägung des Plangebietes wurde das Vorkommen von Fledermaus- und Brutvogelarten genauer untersucht. Die Ergebnisse sind Kap. 11.4.3.11 zu entnehmen.

11.1.2.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung (siehe Anhang I), die im September 2015 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (**Drachenfels, 2011**) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis.

Im vorliegenden Fall ist allerdings zu beachten, dass sich das Plangebiet teilweise im Innenbereich befindet. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Dies wird auch durch die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB belegt, der besagt, dass ein Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Bebauungsplan Nr. 132 ist allerdings im Sondergebiet SO 1 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten über die **so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9** festgesetzt. Diese Überschreitung der Kap-

zungsgrenze ist üblicherweise auch im Innenbereich nicht als bereits „zulässiger Eingriff“ einzustufen und muss gesondert kompensiert werden. Im vorliegenden Fall ist im Innenbereich allerdings bereits ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad gegeben, daher ergibt sich, unter der Annahme, dass es sich um genehmigten Bestand handelt, durch die vorgesehene Überschreitung der Kappungsgrenze kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ist Abb. 10 zu entnehmen. Der Fokus der Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft liegt aus den genannten Gründen auf den „Außenbereichsflächen“, für die durch die vorliegende Bauleitplanung Eingriffe vorbereitet werden.

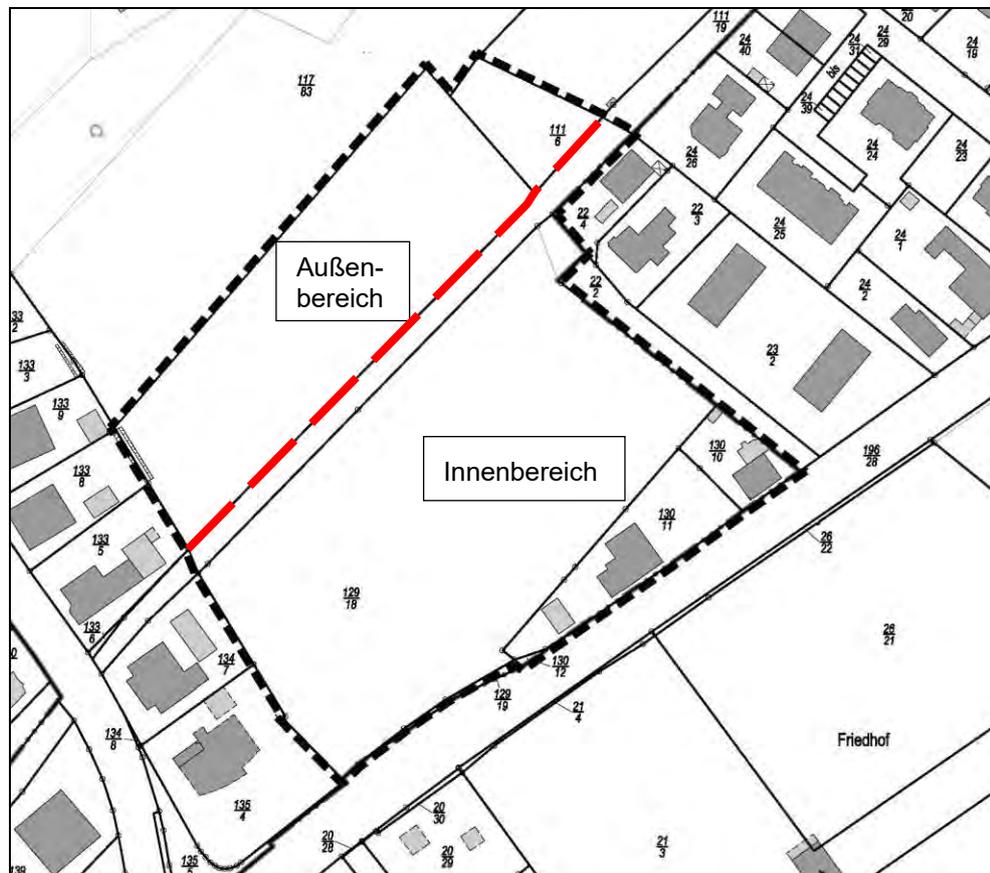


Abb. 11: Abgrenzung von Innen- und Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches
Entsprechend oben zitierten Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“. Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser

- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe, transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 anzuwenden.

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 in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).¹⁷

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sowie Schutzgebiete und -objekte zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 2: 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) |

¹⁷ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

11.2.1.1 Menschen

Das Plangebiet umfasst das derzeitige Einkaufsmarktgelände, zwei angrenzende mit Wohngebäuden bzw. Wohn-/Geschäftsgebäuden bestandene Grundstücke, einen Abschnitt der Trasse des Jan-Reiners-Weges sowie eine Erweiterungsfläche, die zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die zeitweise mit Schafen beweidet wird. Sie dient somit der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Nutzung. **Eine „gute fachliche Praxis“ in der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche vorausgesetzt**, können Gefährdungen für die menschliche Gesundheit durch diese Nutzung nicht erkannt werden

Die Erweiterungsfläche ist aufgrund der Lärmimmissionen der Kunden- und Lieferverkehre des vorhandenen Einkaufsmarktes sowie des Verkehrs auf der Falkenberger Landstraße bereits als vorbelastet einzustufen.

Dem Plangebiet kommt des Weiteren eine hohe Bedeutung für die menschliche Erholung zu, da der Jan-Reiners-Weg das Plangebiet quert. Es handelt sich um einen regionalen Fuß- und Radweg, der Lilienthal mit dem Gebiet der Stadt Bremen verbindet und sowohl bei der Lilienthaler als auch bei der Bremer Bevölkerung sehr beliebt ist. Der Erweiterungsfläche kommt in diesem Zusammenhang ebenfalls eine hohe Bedeutung zu, da die extensiv genutzten Weideflächen, mit der dahinter anschließenden alten, etwas höher gelegenen Hofstelle, die von älteren Stieleichen umgeben ist, ein Relikt des ursprünglich dörflich geprägten Ortes darstellt. Dieses Relikt ist nicht nur für die Erholungssuchenden auf dem Jan-Reiners-Weg von Bedeutung, sondern es handelt sich auch um ein typisches Landschaftselement, das das Heimatgefühl der Anwohner prägt. Dies gilt auch für die Trasse des Jan-Reiners-Weges, da es sich hier um die alte Trasse der Kleinbahnstrecke Bremen – Tarmstedt handelt, die zwischen 1900 und 1956 Tarmstedt mit Bremen verband. Insofern ist für die Freizeitnutzung insbesondere die Erlebbarkeit dieser historischen Wegeverbindung, die in dem Abschnitt zwischen dem Horner Bad in der Stadt Bremen sowie dem Birkenweg in Lilienthal noch deutlich erkennbar ist, von Bedeutung.

⇒ Werden Parameter wie Ertragsfähigkeit, Seltenheit und Wiederherstellbarkeit, Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie Bedeutung als ortsprägende Struktur/Einheit zu Grunde gelegt, kann der Erweiterungsfläche in der Summe eine besondere bis allgemeine Bedeutung für den Menschen zugewiesen werden.

11.2.1.2 Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Erweiterungsfläche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2011) und **basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für**

Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)

Der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche wird als Grünland genutzt, das zeitweise mit Schafen beweidet wird. Die Grünlandfläche ist überwiegend dem Biotoptyp Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte zuzuordnen. Neben den weit verbreiteten Grünlandarten kommen folgende Kennarten des mesophilen Grünlandes sehr häufig vor: Gewöhnlicher Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). Etwas weniger häufig ist die Kennart Gänseblümchen (*Bellis perennis*).

Zudem kommen die Feuchtezeiger Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Braun-Segge (*Carex nigra*) sowie mit einigen wenigen Exemplaren die Art Glieder-Binse (*Juncus articulatus*) vor. In der Nähe des Jan-Reiners-Weges kommt zudem die Art Gewöhnlicher Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) häufiger vor. Die Arten Braun-Segge und Glieder-Binse zeigen auch einen geringen Nährstoffgehalt der anstehenden Böden an.

Mesophile Grünlandflächen sind gemäß § 30 BNatSchG in naturnahen Überschwemmungs- und Uferbereichen von Gewässern gesetzlich geschützt. Da sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes weder innerhalb eines regelmäßig überschwemmten Bereiches noch im Uferbereich eines Gewässers befindet, unterliegt das Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte im Plangebiet diesem Schutz nicht.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Mesophilen Grünland eine besondere Bedeutung zugemessen.

Artenarmes Intensivgrünland (GI)

Das nordwestliche Bankett des Jan-Reiners-Weges sowie ein kleinerer Teilbereich im Norden der Erweiterungsfläche sind aufgrund des Fehlens von Kennarten des mesophilen Grünlandes dem Biotoptyp Artenarmes Intensivgrünland zuzuordnen. Hier dominieren die typischen Wirtschaftsgräser.

⇒ Dem Biotoptyp Artenarmes Intensivgrünland wird eine allgemeine bis geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zugeordnet.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Im Norden der Erweiterungsfläche befinden sich entlang des Jan-Reiners-Weges sowie entlang des in nordwestliche Richtung verlaufenden Weges einige Bäume mit einem sehr lichten Unterwuchs. Die an die Gehölze angrenzenden Bereiche werden durch eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingenommen. Im Bereich der eingezäunten Fläche kommen die Ruderalarten Große Brennessel (*Urtica dioica*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) häufig vor. Des Weiteren wächst hier eine Anfang November weiß blühende krautige Zierpflanze. Der Bereich wird zudem derzeit zur Lagerung von Abfällen (Pflaster-

steine, Holz- und Metallabfälle) genutzt. Teilweise kommen Gehölze auf. Einige weitere Ziergehölze weisen zudem auf eine ehemalige Gartennutzung hin.

⇒ Insgesamt kann dem Biotoptyp Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zugemessen werden.

Einzelbaum (HBE)

Wie oben bereits dargestellt, befinden sich im Norden der Erweiterungsfläche entlang des Jan-Reiners-Weges sowie entlang des in nordwestliche Richtung verlaufenden, geschotterten Weges einige Bäume mit einem sehr lichten Unterwuchs. Es handelt sich um Bäume der Arten Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Gemeine Fichte (*Picea abies*) sowie Weiden (*Salix spec.*). Zudem sind einige Ziergehölze und jüngere Obstbäume vorhanden. Der Unterwuchs beschränkt sich überwiegend auf die Flächen am geschotterten Weg. Es kommen vor allem junge Gehölze der bereits genannten Arten sowie die Art Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) vor. Zudem ist parallel zum geschotterten Weg ein Wall aus Gehölzschnitt und Holzabfällen aufgeschichtet.

Parallel zum Jan-Reiners-Weg wurden vor mehreren Jahren des Weiteren Bäume der Art Stieleichen (*Quercus robur*) gepflanzt. Zudem befindet sich hier eine etwas ältere Stieleiche.

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewendeten Bewertungsmodells wird auf eine Bewertung der Einzelbäume verzichtet.

Weg (OVW)

Der Jan-Reiners-Weg verläuft südöstlich der Erweiterungsfläche in Südwest-Nordost-Richtung. Die Fahrbahn des Weges ist gepflastert. Senkrecht zum Jan-Reiners-Weg verläuft zudem ein geschotterter Weg, der der Erschließung der nordwestlich gelegenen Hofstelle dient und teilweise von einer Trittrasengesellschaft eingenommen wird.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Wegen eine geringe Bedeutung zugewiesen.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Graben, der überwiegend verrohrt ist und nur an einer Stelle im Bereich der Erweiterungsfläche zu Tage tritt. Der Graben wird durch ein Regelprofil gekennzeichnet. Eine flutende oder schwimmende Vegetation ist nicht vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Graben aufgrund der Verrohrung eine geringe Bedeutung zugewiesen.

Brutvögel und Fledermäuse

Aufgrund der erfassten Biotoptypen ist zu erwarten, dass das Plangebiet einen Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse bietet. Bei der Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 115 „Wohnbauland Moorhausen“**, dessen Geltungsbereich sich in geringer Entfernung nordöstlich des Plangebietes erstreckt, hat sich gezeigt, dass die hier bis zur Umsetzung des Bebauungsplanes vorhandenen Grün-

landflächen eine Bedeutung für Fledermäuse besaßen. Aufgrund dieser Situation und bekannter Quartiere in der näheren Umgebung des Plangebietes wurde eine gesonderte Untersuchung zum Fledermausbestand in Auftrag gegeben. Hinsichtlich der Brutvögel wurde hingegen auf Grundlage der Biotoptypenkarte eine Potentialeinschätzung vorgenommen.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten, wie z. B. der Haussperling, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Hinweise auf ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielweise Wiesenbrüter, die spezielle, nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, wurde bei der Begehung des Plangebietes nicht festgestellt. Die Erweiterungsfläche ist zudem für Wiesenbrüter aufgrund der nahegelegenen Gehölzbestände sowie der im Umkreis vorhandenen Gebäude nicht geeignet, da diese Strukturen von Offenlandarten gemieden werden. Ein weiteres Indiz für den Ausschluss des Vorkommens seltener Arten ist der hohe Störungsgrad im Bereich der Erweiterungsfläche, der durch den Verkehr im Bereich des vorhandenen Marktgeländes und der angrenzenden Straßen, den Erholungsverkehr auf dem Jan-Reiners-Weg und die Gartennutzung der angrenzenden Siedlungsbereiche bedingt ist. Der Erweiterungsfläche ist aus den genannten Gründen eine allgemeine bis geringe Bedeutung für Brutvögel zuzuordnen.

Im Rahmen der Fachstellungnahme Fledermäuse¹⁸ hat der Dipl. Biol. Lothar Bach eine Erfassung und Bewertung der Fledermausvorkommen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung vorgenommen. Dabei lag der Schwerpunkt auf der Erfassung des Artenspektrums und der Suche nach Jagdgebieten und Quartieren. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie einen Umkreis von 200 m.

Die Erfassung erfolgte anhand von sieben Detektorbegehungen in den Monaten April bis September 2015. Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes wurde das Gebiet bei möglichst optimalen Wetterbedingungen für Fledermäuse zu Fuß systematisch während der Nacht, von Sonnenuntergang für zwei bis drei Stunden und nochmals in den frühen Morgenstunden vor Sonnenaufgang, abgelaufen. Im August und September wurde gegen 1:00 Uhr eine weitere Runde zur Erfassung der Balzquartiere zurückgelegt. Neben der üblichen Detektorbegehung wurde möglichst bei jeder Begehung ein automatisches Aufzeichnungsgerät im Rucksack mitgeführt, welches kontinuierlich die eingehenden Rufe aufnahm und mit GPS-Koordinaten versah. Diese Aufnahmen wurden anschließend mit den im Feld notierten Aufzeichnungen abgeglichen.

Neben dem Detektor wurden automatische Ultraschall-Aufzeichnungsgeräte („Horchkisten“) eingesetzt, um die Aktivität am potentiellen Standort kontinuierlich über die ganze Nacht zu messen. Eine solche Horchkiste empfängt während der gesamten Aufstellungszeit einer Nacht alle Ultraschalllaute im eingestellten

¹⁸ Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen des Projektes Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“ (Stand: September 2015, Dipl.-Biol. Lothar Bach, Bremen)

Frequenzfenster. Damit erlaubt der Einsatz dieser Geräte die zeitgleiche Ermittlung von Flug- oder Aktivitätsdichten an unterschiedlichen Standorten.

Des Weiteren wurden die im Plangebiet vorhandenen sowie die daran unmittelbar angrenzenden Bäume auf Baumhöhlen kontrolliert. Die gefundenen Höhlen wurden mit dem Endoskop untersucht.

Insgesamt konnten folgende sieben Fledermausarten und die Gattung Plecotus (Langohr) im Untersuchungsraum nachgewiesen werden:

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Kleinabendsegler (*Nyctalus leiseri*)
- Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Langohr spec. (*Plecotus auritus/austriacus*)

Bei allen erfassten Arten handelt es sich um besonders geschützte Arten. Der Große Abendsegler und die Breitflügelfledermaus sind zudem in der Roten Liste Niedersachsens als gefährdet bzw. stark gefährdet eingestuft. Beim Kleinabendsegler ist eine Gefährdung anzunehmen. Die Wasserfledermaus sowie die Art Braunes Langohr stehen auf der Vorwarnliste.

Während der Begehungen wurden von den neun nachgewiesenen Arten bzw. Artengruppe insgesamt 232 Beobachtungen registriert. Mit 89 Kontakten war die Zwergfledermaus die am häufigsten angetroffene Art, gefolgt von der Breitflügelfledermaus (84 Kontakte) und dem Abendsegler mit 41 Kontakten. Insgesamt lag die Aktivität die Saison über meist auf einem mittleren Niveau. Lediglich an einem Termin (27.5., kalt und neblig) wurde eine deutlich geringere Aktivität festgestellt, was auf das kühle Wetter zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Gesamtaktivität betrug 8,6 Kontakte/Stunde, was einer mittleren Aktivität gleichkommt. Nur an einem der sieben beprobten Termine wurde eine hohe Aktivität festgestellt. Eine differenzierte Darstellung der Ergebnisse der Aufzeichnungen der Horchkisten sowie der Begehungen ist der Fachstellungnahme zu entnehmen.

Die Kontrolle der Bäume hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches zwei Bäume mit für Fledermäuse geeigneten Höhlungen vorhanden sind. Ein weiterer Höhlenbaum befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches in einer Entfernung von etwa 3 m. Hinweise auf eine Nutzung der Höhlen durch Fledermäuse wurden bei der Endoskopie nicht gefunden.

Die durch die Untersuchungen ermittelten Arten repräsentieren das Artenspektrum des norddeutschen Tieflandes. Das Auftreten der Arten wird begünstigt durch die windgeschützte Lage des Untersuchungsgebietes, das Vorhandensein **des Hofes, des angrenzenden „Mittelholz“ und die Beweidung der Grünlandflächen**. Dem Untersuchungsgebiet ist eine mäßige Bedeutung für ziehende Fledermäuse zuzuordnen. Gleiches gilt für das Balzgeschehen im Herbst. Für die

Größe des untersuchten Gebietes und die Habitatausstattung ist die gefundene Artenzahl allerdings recht hoch.

Insgesamt ist festzustellen, dass das gesamte Untersuchungsgebiet von Fledermäusen genutzt wird, allerdings in unterschiedlicher Intensität. Schwerpunkt der Fledermausverteilung im Gelände sind eindeutig die Wiesen und Weiden, Gebüsch- und Baumreihen, während der Siedlungsbereich abseits des Grünlandes deutlich weniger genutzt wird. Eine Ausnahme stellt hier die Moorhauser Landstraße dar. Als Quartier- und Balzstandort besitzt das Untersuchungsgebiet zumindest für die Breitflügelfledermaus (Wochenstube in der Moorhauser Landstraße, Sommerquartier in der Falkenberger Landstraße), die Zwergfledermaus (Sommerquartier in **der Straße „Am Schafskoben“**) und die **Rauhautfledermaus** (Balzquartier) eine hohe Bedeutung. Zudem befindet sich in dem an das **Untersuchungsgebiet angrenzenden „Mittelholz“ ein Abendsegler-Sommerquartier** (vermutlich Wochenstube). Die Quartiersstandorte sind der Karte 1 der Fachstellungnahme zu entnehmen.

Die Auswertung aller Daten der persönlichen Begehung, als auch die Befunde der Horchkistenerfassung kommt zu folgendem Ergebnis:

Funktionselemente hoher Bedeutung

- Quartier der Breitflügelfledermaus in der Moorhauser Landstraße (Karte 1).
- Quartier der Breitflügelfledermaus in einer Nebenstraße der Falkenberger Landstraße (Karte 1).
- **Quartier der Zwergfledermaus in der Straße „Am Schafskoben“ (Karte 1)**
- Balzquartiere der Rauhautfledermaus in der Moorhauser Landstraße (Karte 1).

Funktionselemente mittlerer Bedeutung

- Wiesen/Weide-Komplex angrenzend an den Jan-Reiners-Weg, inklusive des Gehölzbestandes: Regelmäßig genutztes Jagdgebiet von fünf Arten (Langohr, Abendsegler, Breitflügel-, Zwerg-, Rauhautfledermaus), darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügelfledermaus. Zudem saisonales Auftreten von Kleinabendsegler und Zweifarbfledermaus, und regelmäßiger Durchflug der Wasserfledermaus (Karte 1).
- Moorhauser Landstraße: Regelmäßig genutztes Jagdgebiet von vier Arten (Abendsegler, Breitflügel-, Zwerg-, Rauhautfledermaus), darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rauhaut- und Breitflügelfledermaus (Karte 1).

Funktionselemente geringer Bedeutung

- Wohngebiete östlich und nordöstlich des Grünlandes (Karte 1).
- Große Teile des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes (Karte 1).

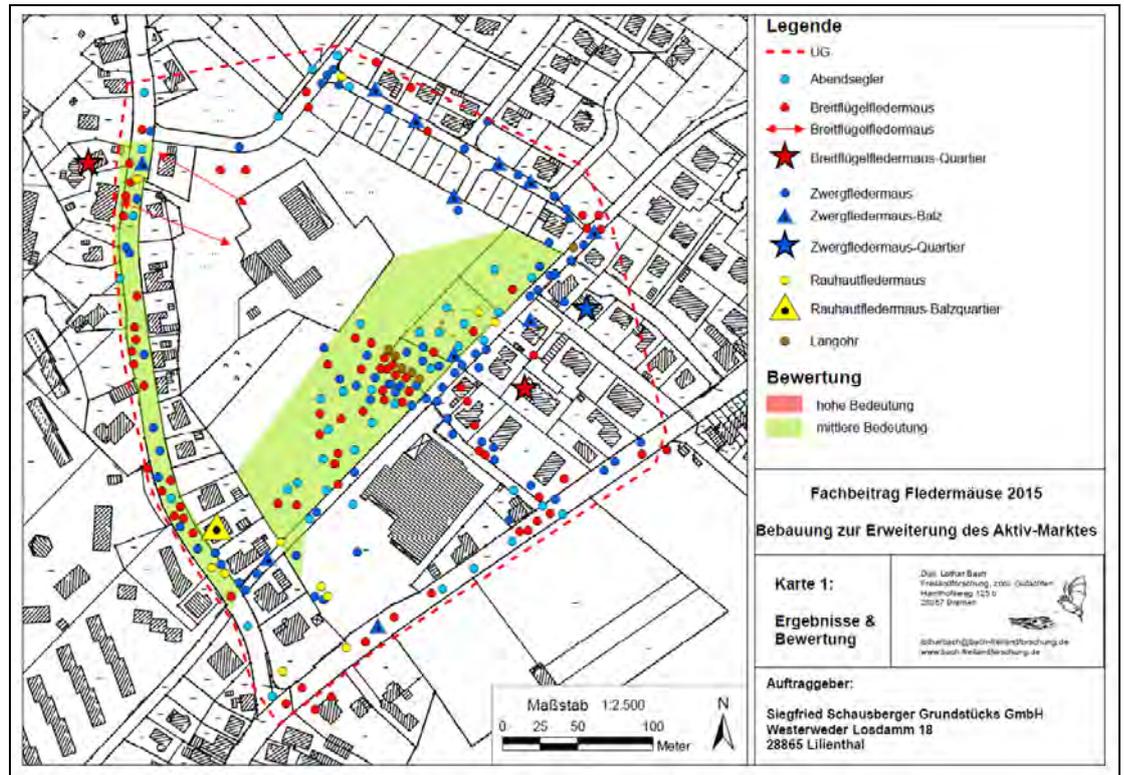


Abb. 12: Karte 1 der Fachstellungnahme Fledermäuse (Dipl.-Biol. Lothar Bach, Bremen)

11.2.1.3 Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus der Digitalen Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung entnehmen:

Tab. 3: Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

| | |
|--------------------------|--|
| Bodentyp | Bestehendes Einkaufsmarktgelände: Podsol-Gley Erweiterungsfläche: Gley-Podsol |
| Bodenartlicher Profiltyp | Bestehendes Einkaufsmarktgelände: Sand Erweiterungsfläche: Sand |
| Geologischer Profiltyp | Bestehendes Einkaufsmarktgelände: fluviatile Ablagerungen Erweiterungsfläche: Flugsand über fluviatile Ablagerungen |
| Reliefform | Bestehendes Einkaufsmarktgelände: Niederungsebene Erweiterungsfläche: Niederungsebene |

Das Plangebiet befindet sich in der Naturräumlichen Einheit der Hamme-Wümmemarsch und hier wiederum in der naturräumlichen Untereinheit der Lilienthaler Sandmarsch. Die Entstehung der Hamme-Wümmemarsch wurde maßgeblich durch den Gezeiteneinfluss von Hamme, Wümme und Wörpe beeinflusst. Am Ende der Saale-Vereisung kam es hier im sogenannten „Bremer Becken“ aufgrund der geringen Fließgeschwindigkeit des Gletscherschmelzwassers zur Ablagerung von Talsanddecken. Die nur 1 m bis 2 m ü. NN gelegenen Sandgebiete

wurden in der Vergangenheit immer wieder mit Flusswasser überschwemmt, so dass sich in weiten Bereichen mitgeführter Schlick ablagerte. Vielerorts bildeten sich darüber hinaus aufgrund von Grundwassereinfluss Niedermoor- und später Hochmoortorfe aus.

Die Ortschaft Lilienthal befindet sich allerdings auf einer höher gelegenen Sandfläche. Somit herrscht im Plangebiet auch die Bodenart Sand vor. Aufgrund der Lage am Rand der Sandinsel ist dennoch ein Grundwassereinfluss zu spüren, so dass die Bodentypen Gley-Podsol und Podsol-Gley dominieren.

Laut Landschaftsrahmenplan und dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) handelt es sich nicht um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder mit einer kulturhistorischen Bedeutung. Es sind zudem keine naturnahen oder seltenen Böden vorhanden. Innerhalb der Erweiterungsfläche ist des Weiteren von einer bereits bestehenden Beeinträchtigung im Bereich der geschotterten Wegflächen auszugehen. Die Bodenfunktionen sind hier aufgrund der bestehenden Befestigung teilweise bereits eingeschränkt.

Im laufenden Planverfahren wurde die Bodenübersichtskarte BÜK 50 durch die Bodenkarte BK 50 abgelöst. Diese stellt das Plangebiet als Plaggenesch und damit als Boden mit kulturhistorischer Bedeutung dar. Das Baugrundgutachten¹⁹, welches für den Standort des geplanten Marktes erstellt wurde, bestätigt dieses Vorkommen allerdings nicht. Somit wird weiterhin davon ausgegangen, dass keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung vorliegen.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden die Parameter Beeinträchtigungen, besondere Standorteigenschaften / Extremstandorte, kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe sowie Seltenheit herangezogen.

⇒ Aus den benannten Gründen ist den Böden der Erweiterungsfläche überwiegend eine allgemeine Bedeutung zuzumessen. Lediglich den befestigten Böden kommt eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu.

11.2.1.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und in Oberflächenwasser.

Oberflächengewässer befinden sich im Bereich der Erweiterungsfläche lediglich in Form eines kurzen Grabenabschnitts. Dieser weist aufgrund einer überwiegenden Verrohrung sowie eines Regelprofils ohne flutende und schwimmende Vegetation einen sehr geringen Natürlichkeitsgrad auf.

⇒ Dem Graben kommt eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Oberflächengewässer zu.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

¹⁹ Geotechnische Erkundungen und Gründungsempfehlung (Stand: 11.11.2015, Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz als „**Bereich mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung**“ dargestellt, die Grundwasserneubildungsrate beträgt über 200 mm/a. Es handelt sich allerdings weder um ein Trinkwasserschutzgebiet noch um ein Vorrang- oder Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ist zudem die Pufferwirkung der Böden als gering einzustufen. Aufgrund der extensiven Nutzung der Grünlandfläche ist allerdings keine erhöhte Gefahr des Aus- bzw. Eintrags von Düngemitteln in das Grundwasser gegeben.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

11.2.1.5 Klima/Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum maritim-kontinentalen Übergangsbereich. Die maritimen Einflüsse sind jedoch noch stark ausgeprägt, was sich im ausgeglichenen Tagesverlauf, hohen Niederschlagswerten und hohen Windgeschwindigkeiten ausdrückt. Die Sommer sind mäßig kalt und niederschlagsreich, die Winter feucht und selten extrem kalt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Lilienthal. Es ist daher von einer gewissen Vorbelastung auszugehen, die durch die Abgase des Verkehrs im und angrenzend an das Plangebiet sowie durch den Versiegelungsgrad der Ortschaft gekennzeichnet ist.

Aufgrund der relativ hohen Windgeschwindigkeiten, der langgestreckten Lilienthaler Siedlungsform, des nicht allzu hohen Versiegelungsgrades der Ortschaft **sowie des nahegelegenen „Mittelholzes“ ist dennoch auch** im Sommer von einer ausreichenden Abkühlung während der Nacht und einer geringen Schadstoffbelastung der Luft auszugehen.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgutes Klima / Luft für die Erweiterungsfläche der vorliegenden Planung eine allgemeine Bedeutung zuzuweisen.

11.2.1.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität

- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Die heutige Ortschaft Lilienthal geht auf das Zisterzienser Nonnen-Kloster Lilienthal sowie mehrere unterschiedliche Siedlungen zurück. Die ältesten Siedlungen sind Trupe und Feldhausen. Der Erzbischof von Bremen beauftragte Anfang des 12. Jahrhunderts eine Gruppe Holländer mit der Entwässerung dieser Gebiete. Anschließend erfolgte eine planmäßige Besiedlung dieser Flächen. Das Kloster wurde im 13. Jahrhundert gegründet. Die Klosteranlagen befanden sich im Bereich des Wörpebogens im heutigen Ortskern Lilienthals. Durch seine Produktionstätigkeiten (Forstwirtschaft, Fischzucht, Schafzucht, Weiterverarbeitung der Produkte mit Hilfe von Wasserkraft) gewann das Kloster schnell an wirtschaftlicher Bedeutung. Diese Tätigkeiten der Nonnen zogen Arbeitskräfte an. Hierdurch entstanden in der Nähe des Klosters Dörfer, wie z.B. Falkenberg und Moorhausen. Die landwirtschaftliche Nutzung der Klosterflächen erfolgte in erster Linie durch großflächige Weidenutzung. Ende des 14. Jahrhunderts gab das Kloster allerdings nach und nach den landwirtschaftlichen Betrieb auf und die Ländereien wurden an Kleinpächter verteilt. Den Pächtern wurde erlaubt auf dem Klosterland eigene Häuser zu bauen. Diese Besiedlung erfolgte nicht planmäßig, sondern mehr zufällig als Streusiedlung im gesamten Gebiet des Klosterbesitzes. Auch die Siedlung Moorhausen geht teilweise auf die Verpachtung des Klosterlandes zurück. Als das Kloster nach dem 30-jährigen Krieg Mitte des 17. Jahrhunderts aufgegeben wurde, bekamen viele Mitarbeiter des Klosters eine Abfindung. Sie erhielten einen Hausplatz in Lilienthal, wenn sie einen Arbeitsplatz fanden und hier wohnen wollten. Der Ortskern Lilienthal wurde hierdurch zunehmend besiedelt. Das Plangebiet befindet sich zwischen den alten Siedlungen Lilienthal und Moorhausen. Typisch für das Ortsbild von Moorhausen ist eine bäuerliche Siedlungsstruktur mit etwas verstreut liegenden Hofstellen, die sich durch Hofgehöl-

ze, das typische Niedersächsische Hallenhaus, einige Nebengebäude, sowie kleine hofnahe Ackerschläge auszeichnen. Das ursprünglich typische Ortsbild der Siedlung Lilienthal stellt sich hingegen etwas anders dar. Aufgrund der Geschichte des Ortes spielten in Lilienthal neben der Landwirtschaft auch Handwerk und Gewerbe früh eine wichtige Rolle. Somit sind für Lilienthal neben den landwirtschaftlichen Wohn-/Wirtschaftsgebäuden auch handwerklich und gewerblich genutzte Gebäude sowie eine deutlich dichtere Siedlungsstruktur typisch. Als charakteristisch für die Ortschaft Lilienthal sind zudem die alte Klosterkirche sowie **das „Mittelholz“, die als Relikte des Klosters erhalten geblieben sind.**

Die Erweiterungsfläche des Plangebietes wird in erster Linie extensiv als Schafweide genutzt. Die Weidefläche wird durch eine kleinere ehemalige Gartenfläche begrenzt, die teilweise zur Lagerung von Gehölz sowie anderen Abfällen genutzt wird, ansonsten jedoch der freien Sukzession überlassen ist. Die Erweiterungsfläche grenzt im Südosten und Südwesten an das für ländliche Verhältnisse relativ dichte bebaute Lilienthaler Siedlungsgebiet an. Im Nordosten und Nordwesten erstrecken sich hingegen weitere Grünlandflächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle. Diese Bereiche stellen ein Relikt der ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Siedlung Moorhausen dar, das mittlerweile vollständig von Siedlungsflächen umgeben ist. Dieses Relikt wird allerdings bereits deutlich durch die angrenzenden inhomogenen Siedlungsbereiche sowie das vorhandene Einkaufsmarktgelände überprägt.

Eine Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen im Bereich der Erweiterungsfläche ist aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet kaum mehr möglich. Bedeutend ist in diesem Zusammenhang allerdings die Erweiterungsfläche als Fledermausjagdgebiet. Eine Beobachtung von typischen Offenland-Brutvogelarten ist aufgrund der Struktur und der Lage des Plangebietes hingegen nicht möglich. Die potentielle Brutvogelfauna setzt sich aus typischen Siedlungsarten zusammen. Im Bereich der ehemaligen Gartenfläche ist noch eine gewisse natürliche Eigenentwicklung der Landschaft erkennbar. Die gilt auch für das in der näheren Umgebung gelegene Hofgehölz der Hofstelle **nordwestlich des Plangebietes. Dem „Mittelholz“, das sich in einer geringen Entfernung östlich des Plangebietes erstreckt, kommt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu.** Hier sind die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft gegeben.

Hinsichtlich des Kriteriums Natürlichkeit kommt dem Plangebiet sowie den angrenzenden Freiflächen eine allgemeine Bedeutung zu. Den Siedlungsgebieten sowie dem südöstlich der Falkenberger Landstraße gelegenen Friedhof ist **hingegen eine geringe Bedeutung und dem „Mittelholz“ eine hohe Bedeutung zuzuordnen.**

Im Bereich der Erweiterungsfläche sowie den angrenzenden Freiflächen ist aufgrund der Grünlandnutzung und der Gehölzbestände eine relativ typische Strukturvielfalt gegeben. Aufgrund der extensiven Nutzung ist zudem von einer relativ hohen Artenvielfalt im Bereich der Grünlandflächen auszugehen. Dies gilt nicht

für die nördlich gelegenen intensiver genutzten Bereiche. Die angrenzenden **Siedlungsgebiete weisen eine geringe Strukturvielfalt auf. Das „Mittelholz“ weist** zudem eine für extensiv genutzte Waldgebiete typische Strukturvielfalt auf.

Hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt kommt der Erweiterungsfläche sowie den angrenzenden Freiflächen eine allgemeine Bedeutung zu. Den Siedlungsgebieten ist **hingegen eine geringe Bedeutung und dem „Mittelholz“ eine allgemeine bis hohe** Bedeutung zuzuordnen.

Sowohl die kurhannoversche Landesaufnahme aus dem Jahr 1766 als auch die preußische Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 zeigen, dass sich die Verläufe der Falkenberger Landstraße und der Moorhauser Landstraße bis heute nicht wesentlich verändert haben. In beiden Landesaufnahmen sind zudem die nördlich gelegene Hofstelle mit Hofgehölz sowie eine Ackernutzung der Erweiterungsfläche verzeichnet. Im 18. Jahrhundert erstreckte sich nordöstlich des heutigen **Einkaufsmarktgeländes noch ein kleiner Bereich des „Mittelholz“**. In der preußischen Landesaufnahme ist das Gehölz mit einem deutlich geringeren Umfang verzeichnet und erstreckt sich lediglich noch südöstlich der Falkenberger Landstraße. Der Bereich zwischen Falkenberger Landstraße und Einkaufsmarktgelände war Ende des 19. Jahrhunderts zudem bereits bebaut und auch der Friedhof südöstlich der Falkenberger Landstraße hat bereits existiert. Gewissen Bereichen des Plangebietes und der näheren Umgebung kommt somit eine hohe historische Kontinuität zu. Die gilt auch für die Erweiterungsfläche. Die Landesaufnahmen zeigen zwar eine Ackernutzung, extensiv genutzte hofnahe Weideflächen stellen jedoch auch ein typisches historisches Element der Siedlung Moorhausen dar. Dem Jan-Reiners-Weg kommt zudem ebenfalls eine Bedeutung in Bezug auf das Kriterium historische Kontinuität zu. Der Weg verläuft auf der alten Trasse der Kleinbahnstrecke, die zwischen 1900 und 1956 Tarmstedt mit Bremen verband. Das unterschiedliche Niveau des Bahndamms zu den angrenzenden Flächen ist im Plangebiet teilweise noch erkennbar. Der Erweiterungsfläche sowie der näheren Umgebung kommt, mit Ausnahme der Siedlungsflächen, eine hohe Bedeutung in Bezug auf das Kriterium historische Kontinuität zu. Auf diese Bedeutung weist zudem noch die Besonderheit hin, dass die Erweiterungsfläche mit den **angrenzenden Grünlandbereichen und der Hofstelle sowie dem „Mittelholz“ zwei der** wenigen verbliebenen Relikte des ursprünglichen typischen Ortsbildes umfassen.

Eine weitgehende Freiheit von Beeinträchtigungen ist im Bereich der Erweiterungsfläche sowie der näheren Umgebung des Weiteren nicht gegeben. Die Landschaft wird durch das vorhandene Einkaufsmarktgelände, die verstädterten Siedlungsbereiche sowie die Lärmimmissionen des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen überprägt. Das vorhandene Einkaufsmarktgelände wird durch eine kaum strukturierte, etwas unter Straßenniveau liegende, gepflasterte Stellplatzfläche sowie ein in die Jahre gekommenes, verbautes Marktgebäude gekennzeichnet. Der Jan-Reiners-Weg ist durch eine etwa 2,0 m bis 2,5 m hohe Schnitthecke vom Einkaufsmarktgelände getrennt. Die Siedlungsbereiche nordöstlich des Marktes werden durch größere, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Auch die Bebauung am Anfang der Moorhauser Landstraße zeichnet sich durch größere zwei- und dreistöckige Wohn-/Geschäftsgebäude aus. Bei den Ge-

bäuden zwischen Falkenberger Landstraße und Marktgelände handelt es sich hingegen um zwei kleinere, eingeschossige Wohngebäude bzw. Wohn-/Geschäftsgebäude, von denen eines zurzeit keine Nutzung aufweist. Die beschriebenen Bedeutungen werden durch die Überprägungen gemindert.

⇒ In der Zusammenfassung wird der Erweiterungsfläche, den angrenzenden Grünlandbereichen mit der alten Hofstelle, dem Jan-Reiners Weg sowie dem „Mittelholz“ hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild eine besondere bis allgemeine Bedeutung zugeordnet. Den Siedlungsflächen kommt hingegen eine geringe, dem Friedhof eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu.

11.2.1.7 Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für die Erweiterungsfläche ist das Vorkommen einer mäßig hohen Anzahl an Lebensraumtypen. Hierbei ist festzuhalten, dass dies für die norddeutsche Region als naturraumtypisch zu beschreiben ist.

Es handelt sich bei dem im Bereich der Erweiterungsfläche überwiegend vorkommenden Biotoptyp Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) um einen eher seltenen und aufgrund der Nährstoffarmut wertvollen Lebensraum für zahlreiche teilweise seltene Pflanzen und Tiere. Diese Bedeutung für die biologische Vielfalt wird allerdings durch die isolierte Lage im Siedlungsbereich sowie die geringe Größe der Fläche deutlich gemindert.

⇒ In Bezug auf das Schutzgut Biologische Vielfalt wird dem Plangebiet eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugeordnet.

11.2.1.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

Besondere Sach- oder Kulturgüter, wie z. B. Bau- und Bodendenkmäler, sind innerhalb der Erweiterungsfläche nicht bekannt.

Entlang der Falkenberger Landstraße verläuft allerdings ein alter Deich, der als Bodendenkmal gemäß NDSchG geschützt ist. Dieser ist als Deichbauwerk nicht mehr erkennbar und durch die vorhandene Straßenanlage sowie die angrenzend bebauten Flächen sehr deutlich überprägt. Anhand der gegebenen Höhenunterschiede zwischen der Falkenberger Landstraße sowie dem derzeitigen Marktgelände ist sein Verlauf allerdings teilweise noch wahrnehmbar. Der Erweiterungsfläche kommt aufgrund der bestehenden deutlichen Überprägung des Bodendenkmals sowie der nicht bestehenden Sichtbeziehung zwischen Erweiterungsfläche und Denkmal diesbezüglich keine Bedeutung zu.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter im Bereich der Erweiterungsfläche ohne Belang.

11.2.1.9 Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung bestehen keine Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechtes. Der Erweiterungsfläche kommt allerdings eine mittlere Bedeutung als Jagdgebiet für besonders geschützte Fledermausarten zu (vgl. Kap. 11.2.1.2). Zudem besitzt es laut der unteren Natur-

schutzbehörde des Landkreises Osterholz eine sehr große Bedeutung als Jagdgebiet für die Jungenaufzucht.

⇒ Hinsichtlich des Schutzgutes Schutzgebiete und -objekte wird dem Plangebiet aufgrund der bestehenden Bedeutung für besonders geschützte Arten eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

11.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

11.2.1.11 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

| Schutzgut | Bewerteter Bereich | Wertstufe* |
|--------------------------------|--|-------------|
| Menschen | Erweiterungsfläche | 2-3 |
| Pflanzen und Tiere | Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) | IV+ |
| | Artenarmes Intensivgrünland (GI) | II |
| | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) | III |
| | Einzelbaum (HBE) | 28 Bäume |
| | Weg (OVW) | I |
| | Nährstoffreicher Graben (FGR) | I |
| | Fledermausjagdgebiet (Erweiterungsfläche) | 2 |
| Boden | Bereits befestigte Bodenstandorte | 1-2 |
| | Bisher unversiegelte Bodenstandorte | 2 |
| Wasser: Oberflächengewässer | Graben | 1 |
| Wasser: Grundwasser | Erweiterungsfläche | 2 |
| Luft/Klima | Erweiterungsfläche | 2 |
| Landschaftsbild | Erweiterungsfläche | 2-3 |
| Biologische Vielfalt | Erweiterungsfläche | 1-2 |
| Sonstige Sach- und Kulturgüter | Erweiterungsfläche | ohne Belang |

| | | |
|--|--------------------|-------------|
| Schutzgebiete und -objekte | Erweiterungsfläche | 2 |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Erweiterungsfläche | ohne Belang |

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeut.
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeut.
 Regenerationsfähigkeit: ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Rege.-Zeit) + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)
 Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeut.
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung der geplanten Einkaufsmarktneustrukturierung nicht möglich. Die Erweiterungsfläche würde in diesem Fall voraussichtlich weiterhin als Weidegrünland genutzt werden und wäre somit auch künftig überwiegend dem Biototyp Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) zuzuordnen. Die vorhandenen Gehölze würden voraussichtlich erhalten bleiben. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen. Mittel- bis langfristig wäre jedoch mit einer Bebauung zu rechnen, da der Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der **Zweckbestimmung „Alteneinrichtungen“** dargestellt ist.

11.4 Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)

11.4.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB regelt, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- § 1a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter,

Schutzgebiete und -objekte sowie die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im **Bauleitplan „abzusichern“**. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, zählen weitere in anderen Gesetzen geregelte Belange. Bei der vorliegenden Planung sind insbesondere die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu betrachten.

11.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist **„der Verursacher eines Eingriffs [...] verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“**.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Lage des Plangebietes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes sowie des zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Lilienthal. Aufgrund dieser Lage ist der geplante Einkaufsmarkt für einen großen Teil der Lilienthaler Bevölkerung zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Hierdurch werden Verkehre und damit negative Auswirkungen auf Umwelt und Natur vermieden. Die Lage im zentralen Versorgungsbereich hat zudem den Vorteil, dass unterschiedliche Erledi-

gungen nur einen Fahrweg erfordern, was ebenfalls zusätzlichen Verkehren entgegen wirkt.

- Durch die Ortswahl für das neue Einkaufsmarktgebäude am bereits derzeit genutzten Standort sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Zudem wird der Großteil des Plangebietes bereits als Einzelhandelsstandort genutzt, so dass sich in diesem Bereich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben.
- Um das Volumen des Einkaufsmarktgebäudes zu reglementieren und um Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortbildes zu vermeiden, werden auf Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche und Gebäudehöhe getroffen.
- Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt voraussichtlich über eine unterirdische Rückhaltung und eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Vorfluter. Das anfallende Wasser wird somit im örtlichen Kreislauf gehalten. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden.
- Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen benachbarter Landschaftsteile sehen die Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Zur inneren Durchgrünung sind zudem Parkplatzbepflanzungen vorgeschrieben. Diese Maßnahme wirkt sich auch positiv auf das Kleinklima aus.
- Eine weitere Minderung der Eingriffsfolgen wird durch einen naturverträglichen Beginn der Baumaßnahmen und eine zeitnahe Abwicklung derselben erreicht. Die Baufeldräumung incl. Gehölzbeseitigung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, in der Zeit vom 1. August bis zum 1. März, durchzuführen.
- Im Rahmen der Baumfällarbeiten sind die Bäume möglichst zeitnah vorher auf einen möglichen aktuellen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren, da es durch Sturmschäden etc. immer wieder zur Bildung neuer Höhlen kommen kann.
- Um einen hinreichenden Immissionsschutz für die nächstgelegene Wohnbebauung sicherzustellen und dadurch Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden auf Ebene des Bebauungsplanes Festsetzungen zum aktiven Schallschutz getroffen. Zudem wird eine Begrünung der Lärmschutzwände vorgeschrieben.

11.4.3 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

11.4.3.1 Menschen

Mit Realisierung des hier planungsrechtlich vorbereiteten Bauvorhabens verliert die Erweiterungsfläche ihre Bedeutung für die Landwirtschaft und damit ihre Bedeutung als Produktionsfläche von Nahrungs- und Futtermitteln für die menschliche Nutzung.

Im Gegenzug weist die Fläche zukünftig eine besondere Bedeutung für die örtliche Versorgung der Bürger der Gemeinde Lilienthal mit Artikeln des täglichen Bedarfs auf. Die von dem Einzelhandelsunternehmen abgeführten Gewerbesteuer

ereinnahmen kommen darüber hinaus der Kommune zu und die vorhandenen Arbeitsplätze werden gesichert.

Um Immissionskonflikte bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung auszuschließen, wurde durch ein Fachbüro ein Schallgutachten²⁰ erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des prognostizierten Gewerbelärms die Errichtung von Schallschutzwänden mit Höhen von 4,2 m und 3,0 m erforderlich ist. Durch diese Maßnahme werden die relevanten Orientierungswerte im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten. Die Errichtung der Wände sowie deren Begrünung sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verbindlich geregelt. Der induzierte Verkehr führt des Weiteren zu keiner deutlich ansteigenden Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr. Gesunde Wohnverhältnisse sind in den angrenzenden Bereichen somit weiterhin gegeben.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine so genannte „Angebotsplanung“ handelt, kann die Lärmschutzanlage auch abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben umgesetzt werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass auf andere Art und Weise den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden kann.

Die hohe Bedeutung der Erweiterungsfläche sowie des Jan-Reiners-Weges für die menschliche Erholung mindert sich infolge der Errichtung des neuen Marktgebäudes. Der Jan-Reiners-Weg bleibt zwar erhalten, wird jedoch an die nordwestliche Plangebietsgrenze verlegt, verläuft somit also nicht mehr im Bereich der historischen Trasse. Hierdurch wird die historische Bedeutung gemindert. Der Fahrkomfort der bisher gerade verlaufenden Strecke ändert sich für Radfahrer zudem durch die nunmehr vorgesehenen Kurven. Die höher gelegene Hofstelle mit dem alten Hofgehölz wird jedoch, trotz der zukünftig aufgrund der im Bebauungsplan zur Eingrünung des Einkaufsmarktgeländes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, weiterhin vom Weg aus sichtbar sein.

Die Bedeutung der alten Kleinbahntrasse für das Heimatgefühl der Anwohner mindert sich aus den bereits genannten Gründen.

⇒ Der Erweiterungsfläche kommt im Anschluss an die Realisierung der geplanten Nutzung eine allgemeine Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu.

11.4.3.2 Pflanzen und Tiere

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die Biotoptypen Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF), Artenarmes Intensivgrünland (GI), Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), Einzelbaum (HBE), Weg (OVW) und Nährstoffreicher Graben (FGR) von der vorliegenden Planung betroffen. Durch die Festsetzungen der Sondergebietesim Bereich der ge-

²⁰ Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“, Neubau eines Edeka-Centers an der Falkenberger Landstraße (Stand: 19.10.2018, Bonk-Maire-Hopmann PartG mbB, Garbsen)

nannten Biotoptypen ist davon auszugehen, dass es durch die Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Lebensräume kommt. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch in Bezug auf die Biotoptypen Artenarmes Intensivgrünland (GI), Weg (OVW) und Nährstoffreicher Graben (FGR) nicht als erheblich zu bewerten, da es sich lediglich um Biotoptypen mit einer geringen bzw. einer allgemeinen bis geringen Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere handelt. Die Beseitigung der in Tab. 5 aufgeführten Biotoptypen stellt allerdings eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

⇒ Den betroffenen Bereichen kommt in Zukunft eine geringe Bedeutung zu.

Tab. 5: Voraussichtliche Beeinträchtigungen der einzelnen Biotoptypen (Wertstufe III -V)

| Gegenwärtiger Biotoptyp | anzunehmende erhebliche Beeinträchtigung | beeinträchtigte Fläche / Anzahl |
|--|---|---------------------------------|
| Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) | Vollständige Zerstörung im Bereich der Erweiterungsfläche | ca. 5.524 m ² |
| Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) | Vollständige Zerstörung im Bereich der Erweiterungsfläche | ca. 761 m ² |
| Einzelbaum (HBE) | Fällung | 28 Bäume |

Brutvögel und Fledermäuse

Da es sich bei den potentiell vorkommenden Brutvogelarten vor allem um siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten handelt, ist davon auszugehen, dass in der Umgebung des Plangebietes ausreichend geeignete Lebensräume vorhanden sind. Um eine Zerstörung von Gelegen und Jungvögeln, die bei Baumaßnahmen nicht fliehen können, zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, in der Zeit vom 1. August bis zum 1. März, durchzuführen. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet potentiell vorkommenden Brutvogelarten sind daher nicht zu erwarten. Zukünftig kommt der Erweiterungsfläche eine geringe Bedeutung für Brutvögel zu.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch Baumaßnahmen können sich prinzipiell dann ergeben, wenn Quartiere vernichtet oder beeinträchtigt werden. Auch der Verlust von Fledermausflugstraßen (Durchschneidung) oder von Jagdgebieten kann eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn ein Quartier, ein Nahrungsgebiet oder eine Flugstraße von den Fledermäusen nicht mehr in dem Maße genutzt werden kann, wie dies ohne die Planung der Fall wäre. Laut der Fachstellungnahme gilt dies entsprechend dem angewendeten Kompensationsmodell nicht nur **„in Bereichen besonderer Bedeutung“** (Funktionselemente hoher Bedeutung), sondern auch in **„Bereichen mit allgemeiner Bedeutung (...) wenn die Beeinträchtigung nicht nur kurzzeitig ist“** (Funktionselemente mittlerer Bedeutung). In diesem Zusammenhang muss das räumliche und zeitliche Ausmaß der Beeinträchtigung allerdings berücksichtigt werden. Sind die Überlagerungen von Fledermausfunktionselementen als kleinflächig zu bezeichnen oder finden sie in Zeiten ohne deren Nutzung statt (Flugstraßen im Winter), ist die Beeinträchtigung in der Regel

nicht erheblich. Die Entscheidung darüber, ob eine Beeinträchtigung von Fledermauslebensräumen als erheblich einzustufen ist oder nicht, muss in jedem Einzelfall aus fachlicher Sicht sorgfältig abgewogen und begründet werden.

Gemäß der Fachstellungnahme Fledermäuse²¹ ist im vorliegenden Fall die Überbauung eines regelmäßig genutzten Jagdgebietes von fünf Arten (Langohr, Abendsegler, Breitflügel-, Zwerg-, Rohhautfledermaus), darunter die beiden stark gefährdeten Arten Rohhaut- und Breitflügelfledermaus (zudem saisonales Auftreten von Kleinabendsegler und Zweifarbfledermaus, und regelmäßiger Durchflug der Wasserfledermaus) als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

Diese Einschätzung begründet sich dadurch, dass die Grünlandflächen im und angrenzend an das Plangebiet die einzigen verbliebenen dorfnahen Weideflächen im Umkreis von etwa 500 m sind und dem Gebiet daher eine entsprechende Bedeutung zukommt. Diese Bedeutung wird auch durch die hohe Aktivität in den relativ kühlen Nächten im Frühjahr und Herbst deutlich. Die Rodung des Gehölzbestandes am nordöstlichen Rand des Eingriffgebietes trägt ebenfalls zur Beeinträchtigung bei, da vermutlich die Kombination aus Gehölzbestand und beweideter Fläche der Grund für die hohe Aktivität ist.

Weiterhin haben diese Grünlandflächen, wie die untere Naturschutzbehörde mitteilte, eine sehr große Bedeutung als Jagdgebiet für die Jungenaufzucht, da sich drei Quartiere in der Umgebung des Plangebietes befinden und zudem diese Quartiere überwiegend von bebauten Siedlungsflächen umgeben sind.

Die vorhandenen Quartiere sind von der Planung nicht betroffen. Fledermausfunktionselemente von hoher Bedeutung werden somit nicht beeinträchtigt. Der Obstbaum mit mehreren ungenutzten Baumhöhen bleibt zudem erhalten. Die beiden anderen potentiellen Quartierbäume werden gefällt. Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen diesbezüglich vermieden werden.

⇒ Der Erweiterungsfläche kommt zukünftig eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum zu.

11.4.3.3 Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 132 werden im Bereich der Erweiterungsfläche Abgrabungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Überbauungen des anstehenden Bodens innerhalb der Sondergebiete planungsrechtlich ermöglicht. Mit der Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung, vollständig oder teilweise verloren. Zudem ist innerhalb der versiegelten Bereiche zukünftig von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen. Es handelt sich somit um erhebliche Beeinträchtigungen. Wobei zu berücksichtigen ist, dass die Beeinträchtigungen bei bereits mit Schotter befestigten Böden (Weg) geringer ausfallen, als bei den übrigen Böden. Da voraussichtlich im gesamten Bereich der Erweiterungsfläche eine Bodenauffüllung erforderlich ist, wird vorsorglich von er-

²¹ Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen des Projektes Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“ (Stand: September 2015, Dipl.-Biol. Lothar Bach, Bremen)

heblichen Beeinträchtigungen im Bereich der gesamten Erweiterungsfläche ausgegangen.

⇒ Im Ergebnis ist den zukünftig versiegelten, überbauten, aufgefüllten und abgegrabenen Böden eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

11.4.3.4 Wasser

Der in die Erweiterungsfläche hineinragende Graben wird im Bereich des Plangebietes auf einer Länge von etwa 17 m verrohrt. Da der Graben bereits südlich des Grundstückes Moorhauser Landstraße auf einer langen Strecke verrohrt ist und somit die Durchgängigkeit für die Gewässerfauna bereits unterbrochen ist, handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung.

⇒ Dem Schutzgut Oberflächenwasser ist weiterhin eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Mit Umsetzung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und Befestigungen von Boden. Üblicherweise gehen hiermit eine Verminderung der Grundwasserbildungs- sowie Filterfähigkeit einher.

Da das anfallende Niederschlagswasser jedoch zukünftig vor Ort zurückgehalten und anschließend in den Vorfluter eingeleitet wird und somit dem lokalen Wasserkreislauf erhalten bleibt, handelt es sich diesbezüglich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser.

⇒ Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung zu.

11.4.3.5 Klima/Luft

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben kommt es zum Abschieben von Vegetationsnarbe, zur Errichtung von Gebäuden sowie zur Versiegelung von Boden.

Im Allgemeinen führen neu bebaute Flächen zu einer örtlichen Veränderung der klimatischen Situation. Insbesondere ist auf neu bebauten Flächen mit einer verringerten Luftfeuchte, verstärkter Wärmestrahlung sowie einem vergrößerten und beschleunigten Temperaturgang zu rechnen.

Im vorliegenden Fall wird eine verbliebene Freifläche im Lilienthaler Siedlungszusammenhang verkleinert. Aufgrund der relativ hohen Windgeschwindigkeiten, der langgestreckten Lilienthaler Siedlungsform, des nicht allzu hohen Versiegelungsgrades der Ortschaft sowie des nahegelegenen „Mittelholzes“ und der verbleibenden Grünlandflächen ist dennoch auch weiterhin von einer ausreichenden Abkühlung während der Nacht und einer geringen Schadstoffbelastung der Luft auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft kann daher nicht erkannt werden.

⇒ Dem benannten Schutzgut kommt auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Bauvorhaben eine allgemeine Bedeutung zu.

11.4.3.6 Landschaftsbild

Mit Durchführung des bauplanungsrechtlich vorbereiteten Vorhabens kommt es zu einem umfassenden Strukturwandel der Erweiterungsfläche. Die mesophile Grünlandfläche sowie die ehemalige Gartenfläche werden durch das Einkaufsmarktgebäude sowie die zugehörigen Fahr-, Anlieferungs- und Stellplatzflächen und die neue Trasse des Jan-Reiners-Weges ersetzt. Da hierdurch extensive beweidete Grünlandflächen mit Blick auf eine ortstypische Hofstelle an einem regional bedeutsamen Radweg verloren gehen, handelt es sich hierbei um eine erhebliche Beeinträchtigung.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der näheren Umgebung sind unterschiedlich. Von der Falkenberger Landstraße aus, ist eine positive Entwicklung des Ortsbildes zu erwarten. Die derzeit kaum strukturierte Stellplatzfläche des vorhandenen Einkaufsmarktes wird durch die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung im Bebauungsplan an Attraktivität gewinnen. Das neu geplante Gebäude wird ebenfalls ästhetischer wirken, als das derzeitige in die Jahre gekommene Gebäude. Die Schnitthecke am Jan-Reiners-Weg sowie die dahinterliegende Baumkulisse werden zukünftig allerdings nicht mehr sichtbar sein.

Der Blick von der Hofstelle sowie den westlich, nordwestlich und nördlich gelegenen Wohngebäuden aus wird sich insofern verändern, als dass das geplante Marktgebäude näher an die Hofstelle und die Wohngebäude heranrückt und dazu noch eine größere Höhe aufweisen wird als das bestehende Gebäude. Diese negative Wirkung wird durch die geplante Baum-Strauchhecke gemindert. Zudem wird hiermit nicht nur die Eingrünung des Einkaufsmarktgebäudes erzielt, sondern die Baum-Strauchhecke kommt auch dem lokalen Fledermausbestand zugute, da hierdurch weiterhin eine Leitstruktur mit angrenzendem Jagdgebiet im Siedlungsbereich vorhanden sein wird. Zudem wird vom verlegten Jan-Reiners-Weg aus, aufgrund der für die Hecke gewählten Straucharten, weiterhin ein Blick auf die ortstypische Hofstelle mit den vorgelagerten Weideflächen gegeben sein.

Das zukünftig in unmittelbarer Nähe des Weges aufragende Marktgebäude wirkt sich negativ auf das vom Weg aus erlebbare Landschaftsbild aus. Für Radfahrer und Fußgänger von Nordosten oder Südwesten auf dem Jan-Reiners-Weg kommend, ist zukünftig zudem der Blick geradeaus entlang der ehemaligen Bahntrasse durch das Einkaufsmarktgebäude verstellt. Die Lärmschutzwand im Nordosten wird jedoch so gestaltet, dass negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. Der Standort des Einkaufsmarktes wirkt sich ebenfalls negativ auf das vom Weg aus wahrgenommene Landschaftsbild sowie die historische Bedeutung der Trasse aus. Diese Wirkung wird teilweise durch die geplante Anpflanzung der freiwachsenden Hecke und der Begrünung der Lärmschutzwand gemindert, dennoch ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

⇒ Im Ergebnis wird der Erweiterungsfläche sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen zukünftig eine geringe Bedeutung beigemessen. Den angrenzenden Freiflächen sowie dem Friedhof kommt zukünftig eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu. **Dem „Mittelholz“ ist weiterhin eine besondere bis allgemeine Bedeutung zuzuordnen.**

11.4.3.7 Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung gehen alle Biotoptypen innerhalb der Erweiterungsfläche durch Überbauung verloren und stehen somit nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Da es sich bei den betroffenen Biotoptypen um Biotoptypen mit einer allgemeinen bis geringen Bedeutung für die Biologische Vielfalt handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

⇒ Im Ergebnis kann der Erweiterungsfläche in Bezug auf das Schutzgut Biologische Vielfalt nach Durchführung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben weiterhin eine geringe Bedeutung zugemessen werden.

11.4.3.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

Bedingt durch die bereits erheblichen Überprägung der historischen Deichanlage können negative Auswirkungen durch die im Bereich der Erweiterungsfläche geplanten Maßnahmen auf das Bodendenkmal nicht erkannt werden.

Aufgrund des bestehenden Schutzes der Deichanlage als Bodendenkmal bedürfen Erdarbeiten im Bereich der Anlage zudem einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes enthält einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis. Es wird davon ausgegangen, dass Erdarbeiten ggf. denkmalpflegerisch begleitet werden, so dass sich der Schutzstatus des Deiches nicht ändert und ggf. archäologische Funde dokumentiert werden können. Negative Auswirkungen können diesbezüglich somit ausgeschlossen werden.

⇒ In Bezug auf die Erweiterungsfläche bleibt das Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter weiterhin ohne Belang.

11.4.3.9 Schutzgebiete und -objekte

Die Bedeutung der Erweiterungsfläche als Fledermausjagdgebiet wird deutlich gemindert. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung.

⇒ Dem Schutzgut Schutzgebiete und -objekte kommt im Anschluss an die Planung eine geringe Bedeutung zu.

11.4.3.10 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

| Schutzgut | Bewerteter Bereich | Bedeutung* | |
|--|---|-------------|-------------|
| | | vorher | nachher |
| Menschen | Erweiterungsfläche | 2-3 | 2 |
| Pflanzen und Tiere | Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) | IV+ | I |
| | Artenarmes Intensivgrünland (GI) | II | I |
| | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) | III | I |
| | Einzelbaum (HBE) | 28 Bäume | 0 Bäume |
| | Weg (OVW) | I | I |
| | Nährstoffreicher Graben (FGR) | I | I |
| | Fledermausjagdgebiet (Erweiterungsfläche) | 2 | 1 |
| Boden | Zukünftig versiegelte, befestigte, verfüllte und abgegrabene Bodenstandorte | 1-2 / 2 | 1 |
| Wasser: Oberflächengewässer | Graben | 1 | 1 |
| Wasser: Grundwasser | Erweiterungsfläche | 2 | 2 |
| Luft/Klima | Erweiterungsfläche | 2 | 2 |
| Landschaftsbild | Erweiterungsfläche | 2-3 | 1 |
| Biologische Vielfalt | Erweiterungsfläche | 1-2 | 1 |
| Sonstige Sach- und Kulturgüter | Erweiterungsfläche | ohne Belang | ohne Belang |
| Schutzgebiete und -objekte | Erweiterungsfläche (Fledermausjagdgebiet) | 2 | 1 |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Erweiterungsfläche | ohne Belang | ohne Belang |

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von bes. Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeut.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. - allg. Bedeut. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeut.
 Regenerationsfähigkeit: ++ Biotyp kaum oder nicht regenerierbar + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar
 Regenerationsfähigkeit: regenerierbar (> 150 Jahre Reg.-Zeit) (-150 Jahre Regenerationszeit)
 Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche sind im Fettdruck dargestellt.

11.4.3.11 Auswirkungen auf besonders geschützte Arten bei Durchführung der Planung

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Bestimmungen des § 44 BNatSchG der Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen 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 ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu 1:

Vögel

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen, der Baufeldräumung und von Gehölzbeseitigungen können Jungvögel, die nicht in der Lage sind rechtzeitig zu fliehen, getötet sowie Gelege zerstört werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, ist auf untergeordneter Planungsebene vorzuschreiben, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchgeführt werden.

Infolge des Betriebs des Einkaufsmarktes sowie der Verkehre im Plangebiet ergibt sich kein erhöhtes Tötungsrisiko für die potentiell vorkommenden Brutvögel. Die Vögel sind in der Lage, dem Gebäude auszuweichen. Das Plangebiet stellt zukünftig keine geeigneten Bruthabitate dar. Die Fahrgeschwindigkeiten sind zudem so gering, dass die potentiell vorkommenden Vögel rechtzeitig ausweichen können.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Fledermäuse

Da keine Fledermausquartiere im Plangebiet festgestellt wurden, ist davon auszugehen, dass während der Bauphase Fledermäuse rechtzeitig fliehen können und somit eine Tötung ausgeschlossen werden kann.

Infolge des Betriebs des Einkaufsmarktes sowie der Verkehre im Plangebiet ergibt sich kein erhöhtes Tötungsrisiko für die potentiell vorkommenden Fledermausarten. Die Fledermäuse können dem Gebäude sowie den Fahrzeugen rechtzeitig ausweichen. Von den zu errichtenden Anlagen gehen keine Gefahren für Fledermäuse aus.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zu 2:

Vögel

Das Störungspotential nimmt infolge der Planung im Bereich der Erweiterungsfläche sowie der näheren Umgebung zu. Zudem stellt das Plangebiet zukünftig nur noch ein Bruthabitat mit sehr geringer Bedeutung dar. Da jedoch lediglich störungstolerante Arten vorkommen, für die ausreichend geeignete Lebensräume in der näheren Umgebung vorhanden sind, sind Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, nicht gegeben.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Fledermäuse

Von Störungen der Tiere im Bereich der vorhandenen Quartiere während der Bauphase und beim laufenden Betrieb des Einkaufsmarktes wird nicht ausgegangen, da die Quartiere weit genug entfernt vom Plangebiet liegen, so dass Lärm- und Lichtemissionen nicht zu Störungen an den Quartieren führen werden.

Die Bedeutung der Erweiterungsfläche als Fledermausjagdgebiet wird durch die Planung deutlich gemindert. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass das Plangebiet auch zukünftig noch von Fledermäusen genutzt wird. (Die vorgesehene Pflanzung der Baum-Strauchhecke sowie die Stellplatzbegrünung stellen geeignete Leit- bzw. Jagdstrukturen dar.) Zudem wird westlich angrenzend mit einer Hecke aus freiwachsenden Sträuchern und einer Baumgruppe das bestehende Jagdgebiet aufgewertet. Da es sich um siedlungstolerante Arten handelt, ist nicht davon auszugehen, dass die zukünftigen Aktivitäten im Plangebiet zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, insbesondere da die Betriebstätigkeiten sowie die Baumaßnahmen überwiegend außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchgeführt werden. Um den Verlust des Jagdgebietes auszugleichen wird ein neues geeignetes Jagdgebiet in der Umgebung des Plangebietes geschaffen.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zu 3:

Vögel

Durch die Beseitigung von Gehölzbeständen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten kommen. Da lediglich häufige, störungstolerante Arten zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass geeignete Habitate für diese Arten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Fledermäuse

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen vorhanden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zu 4:

Bei der Biotoptypenkartierung wurden keine besonders geschützten Pflanzen im Plangebiet festgestellt.

⇒ Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

11.5 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“²² sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von W. BREUER (1994, aktualisiert 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. **Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.**

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v.a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter, überdeckter oder abgegrabener Fläche und **Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von der Art der Versiegelung.** Teilver-

²² Entsprechend § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (→ „Eingriffsregelung“)

siegelte Oberflächenbeläge sollten dabei wie versiegelte Beläge behandelt werden.

- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden dürfen nicht zusammen mit den erheblichen Beeinträchtigungen am Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Gesetzlich geschützte Biotope, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von zehn betrachteten Schutzgütern vier von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind:

- Pflanzen und Tiere,
- Boden,
- Landschaftsbild,
- Schutzgebiete und -objekte.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ermittelt sich wie folgt:

Tab. 7: Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs für die erheblich beeinträchtigten Biotoptypen

| Biotoptyp | Bedeutung* | Kompensationserheblich beeinträchtigte Fläche in m ² / zu fällende Einzelbäume | Faktor entspr. Regenerationsfähigkeit | Ausgleichsflächenbedarf in m ² / zu pflanzende Bäume |
|--|------------|---|---------------------------------------|---|
| Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) | IV+ | 5.524 | 2 | 11.048 |
| Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) | III | 761 | 1 | 761 |
| Einzelbaum (HBE) | 28 Bäume | 28 Bäume | 1 | 28 Bäume |
| Summe | | 6.285 + 28 Bäume | | 11.809 + 28 Bäume |

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. - allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerationsfähigkeit: ++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 a Regenerationszeit) + Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 a Regenerationszeit)

Des Weiteren ist das Fledermausjagdgebiet mit einer Größe von 6.493 m² in gleicher Größe wiederherzustellen. Sofern die Maßnahmen, die zur Kompensation der Biotoptypenverluste durchgeführt werden, sich als Fledermausjagdgebiet eignen, ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

- ⇒ Im Ergebnis ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere somit ein Kompensationsflächenbedarf von 11.809 m² und 28 Bäumen. Mindestens 6.493 m² des Bedarfs müssen durch ein Fledermausjagdgebiet gedeckt werden.

Schutzgut Boden

Da voraussichtlich eine Bodenauffüllung innerhalb der gesamten Erweiterungsfläche erforderlich ist, wird in diesem Bereich mit einer Größe von 6.493 m² von erheblichen Beeinträchtigungen unabhängig vom Versiegelungsgrad ausgegangen.

Entsprechend dem Kompensationsmodell nach BREUER ist das Schutzgut Boden mit dem Faktor 0,5 auszugleichen, sofern Böden mit einer allgemeinen Bedeutung betroffen sind. Die Böden im Bereich des vorhandenen Schotterweges sind aufgrund der Befestigung bereits vorbelastet. Daher wird hier eine Kompensation im Verhältnis 1:0,25 als ausreichend erachtet.

Der Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Boden ermittelt sich wie folgt:

Tab. 8: Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs für das Schutzgut Boden

| Bodenbereich | Bedeutung* | Kompensationserheblich beeinträchtigte Fläche in m ² | Kompensationsfaktor | Ausgleichsflächenbedarf in m ² |
|----------------------------|------------|---|---------------------|---|
| Böden des vorhandenen Wegs | 1-2 | 92 | 0,25 | 23 |
| übrige Erweiterungsfläche | 2 | 6.401 | 0,5 | 3.201 |
| Summe | | 6.493 | | 3.224 |

- ⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 3.224 m².

Schutzgut Landschaftsbild

- ⇒ Die Beeinträchtigungen am Schutzgut Landschaftsbild werden im Zusammenhang mit der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen am Schutz Pflanzen und Tiere sowie Boden kompensiert. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

Schutzgut Schutzgebiete und-objekte

- ⇒ Die Beeinträchtigungen am Schutzgut Schutzgebiete und-objekte werden im Zusammenhang mit der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen am Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Anlage eines neuen 6.493 m² großen Fledermausjagdgebietes kompensiert. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

Zusammenfassendes Ergebnis

- ⇒ In der Summe ergibt sich somit ein Kompensationsflächenbedarf von 15.033 m² für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Schutz-

gebiete und -objekte (Fledermausjagdgebiet) sowie Boden. Zusätzlich sind 28 Bäume neu zu pflanzen.

11.6 Kompensationsmaßnahmen

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs werden interne und externe Maßnahmen durchgeführt. Als interne Kompensationsmaßnahme ist innerhalb des Plangebietes eine Stellplatzbegrünung zur Kompensation der zu fällenden Bäume vorgesehen. Weiterhin werden auf externen Flächen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Boden durchgeführt. Es handelt sich hierbei um die

- **Fläche „An der Straße Hausstelle“ des Kompensationspools der Gemeinde** Grasberg, Teilfläche des Flurstückes 541/1 und Teilfläche des Flurstückes 541/2, Gemarkung Wörpedorf (verwendete Kompensationsfläche: jeweils 6.568 m² und 899 m²), Gemeinde Grasberg,
- 8.500 m² große Fläche aus dem Flächenpool II der Gemeinde Lilienthal (angerechnete Kompensationsfläche 6.375 m²) und
- **Ersatzzahlung für die Maßnahme „Otterdurchlass“** mit einem Flächenäquivalent von 1.191 m²
- Weiterhin wird für das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte (Fledermausjagdgebiet) nordwestlich des Plangebietes eine Aufwertung des verbleibenden Fledermausjagdgebietes mit der Pflanzung einer Hecke und einer Einzelbaumpflanzung durchgeführt.

11.6.1 Stellplatzbegrünung

Die im Bebauungsplan Nr. 132 festgesetzte Stellplatzbepflanzung dient der Kompensation der zu fällenden Bäume. Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Stellplatzfläche spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger 28 mittelgroße oder große Laubbäume (Feldahorn, Amerikanischer Amberbaum, Gewöhnliche Hopfenbuche, Qualität: Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Durch die Pflanzung der Bäume werden entsprechende Lebensräume für bestimmte Tierarten wiederhergestellt. Gleichzeitig wird sich die Maßnahme positiv auf die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Luft / Klima auswirken. Eine gewisse ökologische Wirkung wird somit auch durch die Pflanzung nicht heimischer Baumarten erzielt. Diese ist jedoch als geringer einzustufen, als bei einer Pflanzung von ausschließlich heimischen Arten. Die standortfremden Gehölze bieten allerdings den Vorteil, dass sie mit den für viele heimische Bäume problematischen Standortbedingungen im Bereich größerer Parkplätze gut zurechtkommen und somit langfristig entsprechende Funktionen erfüllen. Die Gemeinde ist aus folgenden Gründen der Ansicht, dass, trotz der etwas geringeren ökologischen Wirkung der nicht heimischen Arten, die erforderliche Kompensationsleistung durch die Stellplatzbegrünung erzielt wird:

- Die bestehenden 10 Bäume am Jan-Rainers-Weg, die im Zuge der vorliegenden Planung überplant werden, sind noch sehr jung (Stammdurchmes-

ser 0,1 m) und weisen daher eine geringere ökologische Wertigkeit auf. Zudem stocken sie im Bereich der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich und wurden „der guten Ordnung halber“ vorsorglich in die Kompensationsbilanzierung eingestellt.

- Die Pflanzung der Bäume am Jan-Rainers-Weg erfolgte in erster Linie aus gestalterischen Gründen. Eine entsprechende Wirkung wird als Ausgleich auch durch die Parkplatzbegrünung erzielt, insbesondere da ein großflächiger, derzeit fast vollständig versiegelter Bereich durch die künftige Stellplatzbegrünung deutlich aufgewertet wird.
- Neben den nicht heimischen Arten Amberbaum und Hopfenbuche ist für die Stellplatzbegrünung auch die heimische Art Feldahorn festgesetzt. Daher ist davon auszugehen, dass eine Mischung aus nicht heimischen und heimischen Arten entsteht, wodurch insgesamt eine höhere Wertigkeit erzielt wird, als bei einer ausschließlichen Pflanzung von nicht heimischen Arten.

11.6.2 Kompensationsfläche „Hausstelle“ in der Gemeinde Grasberg

Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Grasberg (Teilfläche des Flurstückes 541/1, Flur 2, Gemarkung Wörpedorf) und des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor (GLV), der einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen (899 m²) (Teilfläche des Flurstückes 541/2, Flur 2, Gemarkung Wörpedorf) besitzt. Aufgrund des im Bestand bereits an der Nordgrenze der Kompensationsfläche verlaufenden Fuß- und Radweges, der einen ca. 347 m² großen Teil des Flurstückes einnimmt, stehen als Kompensationsfläche auf dem Gemeindegrundstück noch 6.568 m² zur Verfügung. In der Summe errechnet sich damit eine Fläche von insgesamt 7.467 m², die für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden kann. Die Fläche ist Bestandteil der Kompensationspools der Gemeinde Grasberg. Es handelt es sich um die Fläche 5 an der Straße „Hausstelle“ des Pools. Für die Flächen des Pools existieren Steckbriefe mit einer Beschreibung des jeweiligen Ist-Zustandes vor Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, des Kompensationsziels, der umzusetzenden Maßnahmen sowie des erforderlichen Monitorings. Die Steckbriefe sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die zur Feststellung des Ist-Zustandes der in der Gemeinde Grasberg gelegenen Fläche 5 durchgeführte Biotoptypenkartierung zeigte, dass das Gebiet einen kleinräumigen Wechsel von Bodenfeuchten aufweist. Dies wiederum bedingt das Vorkommen unterschiedlicher Biotoptypen.

In trockeneren, höher gelegenen Bereichen im Norden der Fläche finden sich Relikte einer ehemaligen intensiven Nutzung. Die Fläche ist dem Biotoptyp Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (GIA) zuzuordnen. Tiefer liegende Bereiche sind zum Teil den Biotoptypen Artenarmes Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (GEA), Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) und Rohrglanzgras-Landröhricht (NRG) zuzuordnen. Im Uferbereich der Wörpe befinden sich die Biotoptypen Uferseggenried (NSGR) und Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte (NSS). Hier tritt auch Vorkommen von Blauweiderich (*Pseudolysimachion longifolium*) auf. Dieser gehört zu den in der Roten

Liste Niedersachsen im Tiefland als „gefährdet“ (Kategorie 3) eingestuften Arten. Diese Pflanze kommt besonders in Strömtälern vor. Sie besitzt neben den typischen Standorten großflächiger Vorkommen im Elbe-Weser-Dreieck auch Vorkommen entlang kleinerer Flüsse wie der Wörpe.

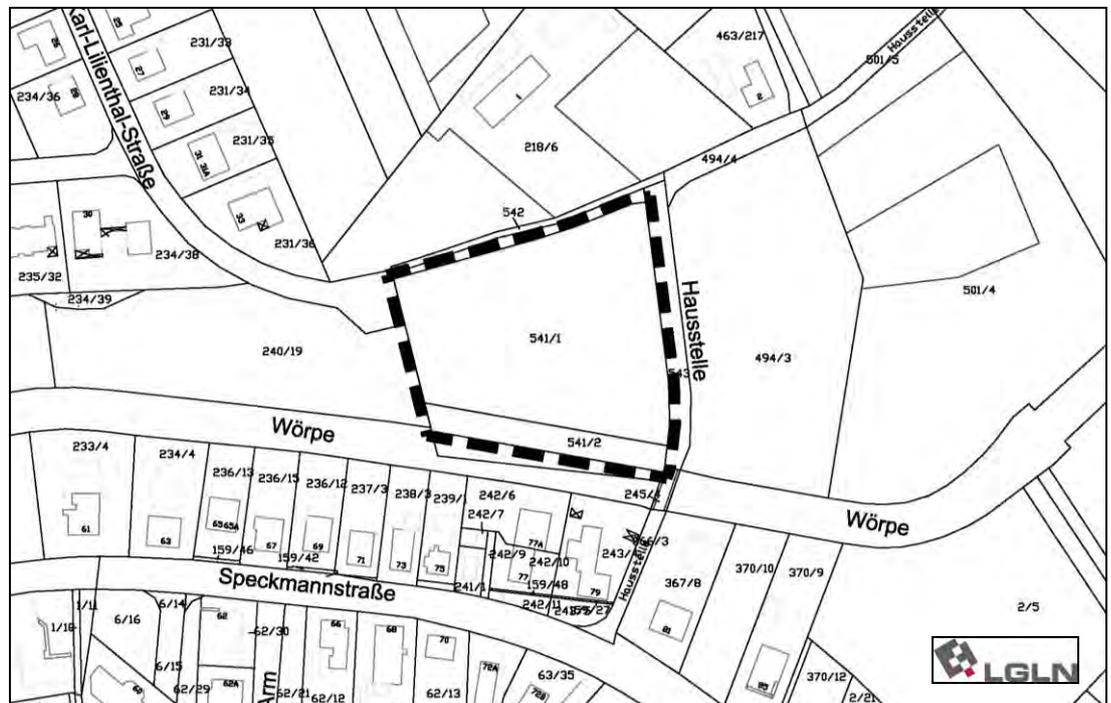


Abb. 13: Lage der Kompensationsfläche „Hausstelle“ in der Gemeinde Grasberg

Die geplante Kompensationsmaßnahme umfasst die Anlage eines Altarms sowie die Pflege der übrigen Bereiche durch Beweidung oder Mahd.

Der Steckbrief benennt folgende Zielbiotope: Naturnahes Altwasser (SEF), Landröhricht (NR) und Mesophiles Grünland (GM). Als Zielarten sind zudem die Kennarten des mesophilen Grünlandes, der Landröhrichte sowie der naturnahen, nährstoffreichen Stillgewässer angegeben. Als faunistische Zielarten werden aquatische Auenarten wie z. B. Schlammpeitzger, Schleie und Hecht sowie Röhrichtbrüter wie z. B. Teichralle und Teichrohrsänger benannt.

Die Kompensationsmaßnahme ist im Steckbrief wie folgt beschrieben:

1. Herstellung eines Altarms

Für die Maßnahme liegt eine wasserrechtliche Genehmigung mit dem Akz. 66.51-66.32.41/22 vor. Die Auflagen und Hinweise der Genehmigung sind zu beachten.

- Herstellung eines unterstromig angeschlossenen Altarms in Anlehnung an die historischen Krümmungsverhältnisse der Wörpe durch Abtrag des Oberbodens bis auf ca. Sohlentiefe der Wörpe (Länge etwa 150 m, durchschnittliche Breite etwa 5 - 6 m).
- Die Profilierung der Ufer orientiert sich an den vorhandenen Geländeverhältnissen. Es sind wechselnde Uferneigungen und Abbrüche herzustellen. Im Bereich des MW ist eine Berme in unterschiedlicher Breite einzubauen, um

die semiaquatische Vegetation zu fördern. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs sind die Uferseiten mit der anstehenden Vegetation anzudecken. Dies dient zudem dem Schutz der vorhandenen Vegetation und verhindert eine Nährstofffreisetzung.

- Der anfallende Bodenaushub ist direkt abzufahren und gemäß den Angaben in der Genehmigung zu verwerten. Eine Lagerung des Bodenaushubs im Bereich der Fläche ist nicht zulässig.
- Die Tiefbaumaßnahmen sind in bodenschonender Arbeitsweise durchzuführen. Die Flächen sind weitestgehend mit Kettenfahrzeugen zu befahren. Der Einsatz von Radfahrzeugen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die vorhandene Grasnarbe darf nicht beschädigt werden. Bei anhaltendem Niederschlag ist die Befahrung einzustellen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Tragfähigkeitsverbesserung zu ergreifen.
- Zum Schutz der vorhandenen Vegetationsbestände ist der zwischen dem geplanten Altarm und der Wörpe liegende Teil des Grünlandes nicht mit Baumaschinen zu befahren und die Baumaßnahme von der anderen Seite des Altarms aus durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist alternativ vor Beginn der Baumaßnahmen ein größerer Bereich entlang der Wörpe zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustecken und während der Baumaßnahmen mit einem Bauzaun zu schützen.
- **Bei den Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.**
- Der Blauweiderichbestand ist zu markieren und vor baubedingten Schäden zu schützen.

2. Pflege des mesophilen Grünlandes

Die auf der Fläche verbleibenden Grünlandbereiche sind wie folgt zu pflegen:

- Die Pflege erfolgt durch eine temporäre Schafbeweidung. Es sind maximal zwei Weidegänge im Jahr zulässig. Die Besatzdichte sowie die Beweidungszeiträume sind einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Zeitraum der Beweidung ist an die Witterungsbedingungen sowie die beabsichtigte Vegetationsentwicklung anzupassen. Andere Formen der Beweidung sind unzulässig.
- Als Alternative sind ein bis zwei Mahden pro Jahr durchzuführen. Der Zeitpunkt der ersten Mahd ist an die beabsichtigte Vegetationsentwicklung anzupassen. Das Mähgut ist direkt nach Trocknung abzufahren.
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.
- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig.

- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzesaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Die Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Bewirtschaftungsauflagen geändert werden (z. B. Aushagerungsphase, Mahdtermine, Übersaat, etc.).

Zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Grasberg bereits vertraglich verpflichtet. Die Gemeinde Grasberg übernimmt hingegen die Pflege sowie das Monitoring. Als Durchführungszeitpunkt benennt der Steckbrief das erste Jahr nach Inkrafttreten des **Bebauungsplanes Nr. 132 „Edeka-Center“ der Gemeinde Lilienthal** (vgl. Kap. 11.8.2). Zur weiteren Sicherung der Maßnahme wird eine Baulast eingetragen.

Der GLV Teufelsmoor hat einen 10 m breiten Randstreifen an der Wörpe erworben, der wie oben bereits dargestellt, Bestandteil der Poolfläche ist. Durch den Erwerb wurde der Streifen aus der Nutzung genommen. Der GLV mäht den Streifen gelegentlich, um das Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden. Dies ist Voraussetzung für die Gewässerunterhaltung. Auch wenn der Steckbrief mit Ausnahme der Bereiche des Altarms lediglich eine Pflege durch Mahd oder Beweidung des Gewässerrandstreifens vorsieht, ergibt sich dennoch durch die Umsetzung der gesamten Maßnahme, die zu einer erheblichen Aufwertung der gesamten Fläche sowie auch von Teilen der Wörpe führen wird, auch im Bereich des Gewässerrandstreifens ein naturschutzfachlicher Mehrwert. Daher steht der Anrechnung des Gewässerrandstreifens als Kompensationsfläche nichts entgegen. Der Randstreifen bleibt im Eigentum des GLV. Die Gemeinde Grasberg sowie der GLV werden sich zu gegebener Zeit hinsichtlich der Pflege des Randstreifens abstimmen. Eine Vorabstimmung ist bereits erfolgt.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann eine Kompensation von 7.467 m² für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Landschaftsbild erzielt werden. Das damit noch bestehende restliche Defizit von 7.566 m² (= 15.033 m² - 7.467 m²) soll auf einer weiteren externen Fläche in der Gemeinde Lilienthal gedeckt werden.

11.6.3 Kompensationsflächenpool II der Gemeinde Lilienthal **und „Öko-konto Otterdurchlass“**

Der Kompensationsflächenpool II der Gemeinde Lilienthal befindet sich nördlich der Ortschaft Lilienthal. Er grenzt nördlich an die Moorhauser Landstraße und westlich an die Lilienthaler Allee an. Die östliche Grenze stellt der Viehgraben dar. Die Fläche umfasst einen Bereich von insgesamt 4,0 ha.

Zum Zeitpunkt der Festlegung der Flächen als Kompensationsflächenpool II stellen sich diese als **„Sonstiges mesophiles Grünland“ (GMS)** dar. Aktuell hat sich die Fläche bereits zu einem Komplex aus unterschiedlichen extensiv genutzten, zum Teil staunasser Grünlandflächen entwickelt.

Entsprechend den mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Kompensationsmaßnahmen wird unter Beachtung der bestehenden Ausgangswertigkeit der Flächen ein Aufwertungsfaktor von 0,75 angenommen. Insgesamt werden also 8.500 m² Ausgleichsfläche (=6.375 m²/0,75) für die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen herangezogen. Hiervon sind 6.493 m² als Fledermausjagdgebiet zu entwickeln. Der Kompensationsflächenpool II verfügt über eine Gesamtgröße von 40.031 m², davon wurden bisher 23.084 m² rechtsverbindlich zugeordnet. Die verbleibenden 16.947 m² reichen aus, um die Kompensationsmaßnahme für die vorliegende Planung in einer Größenordnung von 8.500 m² durchzuführen. Die restlichen 8.447 m² können für weitere Planverfahren genutzt werden.

Das verbleibende Defizit von 1.191 m² wird durch eine Ersatzzahlung für die **Kompensationsmaßnahme „Otterdurchlass“** ausgeglichen. Die Maßnahme Otterdurchlass beinhaltet den Bau eines Durchlassbauwerkes unter der Falkenberger Landstraße nahe der Einmündung der Lilienthaler Allee. Es wurde parallel mit dem Bau der Straßenbahnlinie 4 errichtet und dient der ökologischen Vernetzung des Naturraumes der Wörpe mit dem der Alten Wörpe. Zur Refinanzierung der Herstellungskosten des Durchlassbauwerkes wurde mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz die Anlage eines entsprechenden „Ökokontos“ vereinbart. Von den ursprünglich vorhandenen 25.563,25 m² im **„Ökokonto Otterdurchlass“** sind aktuell, vor Durchführung der vorliegenden Planung, noch 2.406,25 m² frei. Die nach der vorliegenden Planung verbleibenden 1.215,25 m² können für weitere Planverfahren herangezogen werden.

Die durchzuführenden Maßnahmen kompensieren die restlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen von 7.566 m².

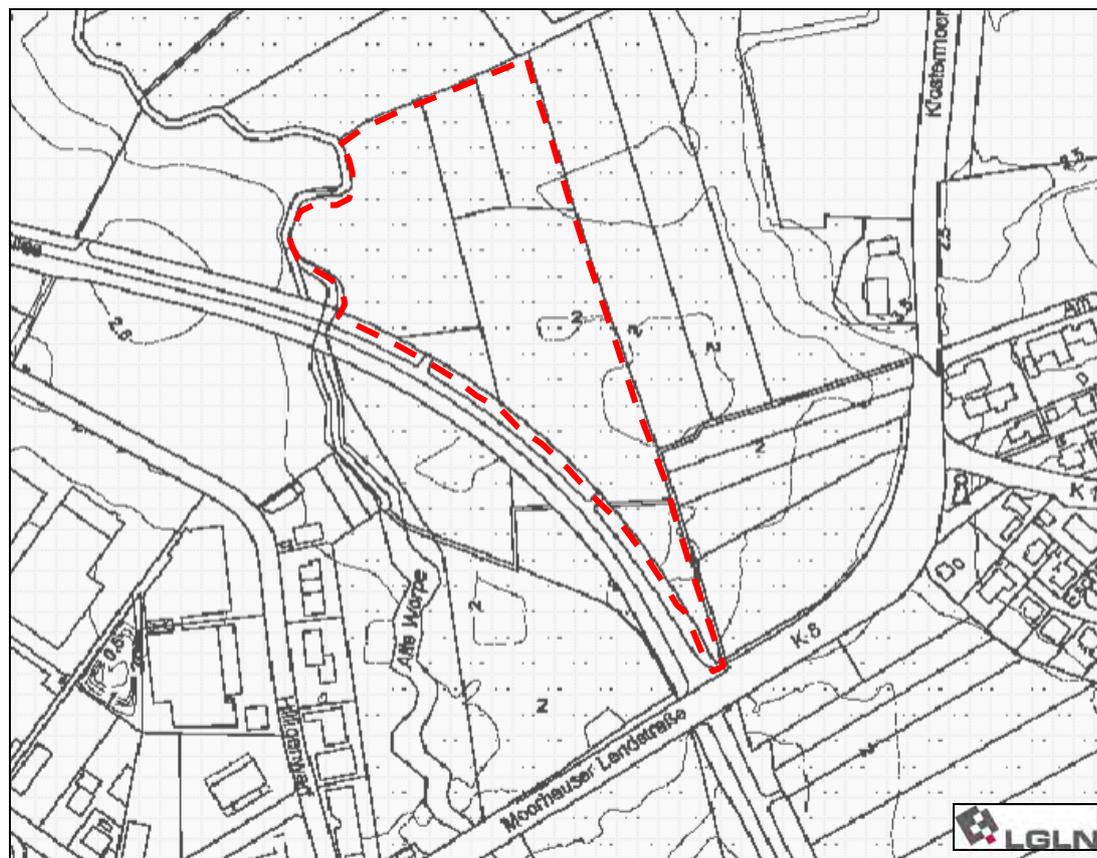


Abb. 14: Lage des Kompensationsflächenpools II der Gemeinde Lilienthal

11.6.4 Aufwertung des verbleibenden Fledermausjagdgebietes

Zur Aufwertung des nordwestlich des Plangebietes verbleibenden Fledermausjagdgebietes wird zusätzlich zu den an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Gehölzpflanzungen gemäß der nachfolgenden Abbildung eine zweireihige 60 m lange und 3,0 m breite Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie drei Einzelbäumen der Art Eberesche (*Sorbus aucuparia*) auf dem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück gepflanzt.

Die Hecke ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des Einkaufsmarktes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger gemäß der nachfolgenden Artenliste (vgl. Tab. 9) anzulegen. Entwicklungsziel ist eine frei wachsende Strauch-Baumhecke. Die Einzelbäume sind ebenfalls spätestens in der auf die Innutzungnahme des Einkaufsmarktes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger in einem Abstand von 0,5 m bis 1,0 m zur Grabenböschung in der folgenden Qualität zu pflanzen: Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe. Die Bäume sind gegen Windbruch und Windwurf durch geeignete Maßnahmen zu sichern und mit einem Bisschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahmen werden durch die Eintragung einer Baulast gesichert. Zusätzlich wird die geplante Maßnahme über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Lilienthal abgesichert.

Tab. 9: Artenliste

| Bäume | | Sträucher | |
|---------------|---|--------------------|-------------------------|
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> | Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| | | Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| | | Wasser-Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| | | Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| | | Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Qualität: | Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm | | |
| | Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm | | |
| Pflanzdichte: | Abstand innerhalb der Pflanzreihen 1,5 m; Reihenabstand 1,0 m | | |

Durch die Anlage der linearen Gehölzstrukturen wird für die Fledermäuse eine neue Leitlinie geschaffen sowie das verbleibende Jagdgebiet aufgewertet. Die Maßnahme trägt des Weiteren zur Eingrünung des Plangebietes bei und sorgt somit dafür, dass sich der Einkaufsmarkt in das vorhandene Landschaftsbild einfügt. Aufgrund der Wahl der anzupflanzenden Arten werden die Gehölze mit der Zeit einigen Tierarten ein attraktives Nahrungs- und Bruthabitat bieten. Durch die Pflanzdichte können insgesamt bereits nach einer relativ kurzen Entwicklungsphase wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernommen werden. Insbesondere sind hier die Funktionen als Leitstruktur und Fledermausjagdgebiet, die Bodenschutzfunktion und die Rückhaltefunktion sowie die positive Wirkung auf das Landschaftsbild zu nennen.

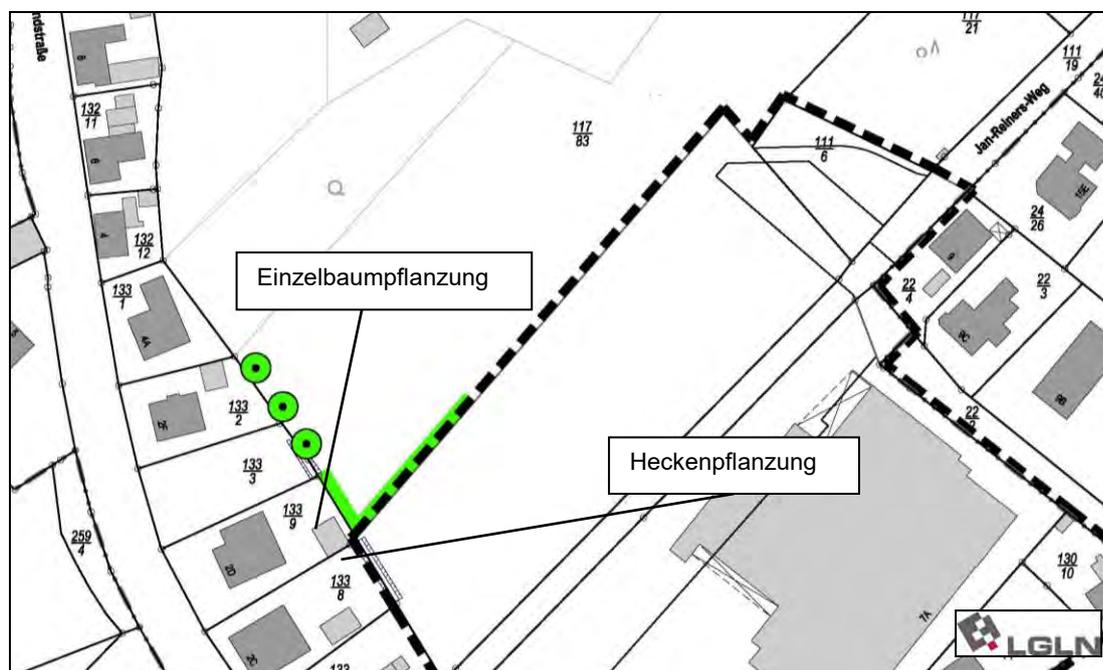


Abb. 15: Aufwertung des verbleibenden Fledermausjagdgebietes

11.6.5 Bilanzierung nach der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Stellplatzbegrünung und kompensieren so die im Rahmen der Bauleitplanung zu fallenden Bäume. Die weiteren beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen decken den eingangs be-

rechneten Kompensationsbedarf von 15.033 m² auf zwei Flächen mit insgesamt 15.967 m² (**Kompensationsfläche „Hausstelle“** in der Gemeinde Grasberg: 7.467 m² + Kompensationsflächenpool II der Gemeinde Lilienthal: 8.500 m²) sowie der Ersatzzahlung für ein Flächenäquivalent von 1.191 m² für die Maßnahme **„Otterdurchlass“**.

Die Deckung des Kompensationsbedarfes auf einer größeren Fläche ergibt sich, wie bereits beschrieben, aus dem Aufwertungsfaktor von 0,75 des Kompensationsflächenpools II.

Eine Fläche des Kompensationsflächenpools II mit einer Größe von 6.493 m² wird zur Anlage eines Fledermausjagdgebietes verwendet und so der entsprechende Bedarf gedeckt. Weiterhin wird das westlich des Plangebietes verbleibende Fledermausjagdgebiet mit geeigneten Maßnahmen aufgewertet. Mit Durchführung der genannten Ausgleichsmaßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes somit vollständig kompensiert werden.

11.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Kapitel Alternative Planungsmöglichkeiten ist zu untergliedern in die Variantenprüfung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sowie auf Ebene des Bebauungsplanes.

Variantenprüfung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist vorgesehen, eine bisher als *Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtungen“* und einen als *Sonstige Verkehrsfläche* dargestellten Bereich in eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *„großflächiger Einzelhandel“* zu ändern.

Als Alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich ein Verzicht auf die Planung als auch andere Vorhabenstandorte in Betracht. Im Vorfeld des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine ausführliche Alternativenprüfung für den Standort durchgeführt (siehe auch Kapitel 6 der Begründung). Innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Lilienthal konnte kein Standort gefunden werden, welcher die Voraussetzungen für die vorliegende Planung erfüllt. Daher wurde auf die Fläche nördlich des bestehenden Marktes zurückgegriffen, damit sich dieser entsprechend zukunftsfähig erweitern kann. Bei einem Verzicht auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung würde die Fläche zwar in ihrer jetzigen Darstellung erhalten bleiben, nur würde dann keine Markterweiterung möglich sein. Dadurch würde möglicherweise Kaufkraft aufgrund einer mangelnden Versorgung innerhalb des Gemeindegebietes in benachbarte Kommunen abwandern, was sich negativ auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lilienthal auswirken könnte.

Würde man den Bereich der Flächennutzungsplanänderung verkleinern, würde das Verhältnis zwischen Marktgröße und Stellplatzmenge nicht zueinander passen, was dann wiederum zu Problemen bei der Stellplatzsituation führen würde. Ein Verzicht auf die gesamte Planung oder auch auf Teile der Planung wird daher als nicht zielführend erachtet.

Variantenprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht der gesamten Planung bzw. von Teilen des durch die Planung beabsichtigten Vorhabens, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage. Des Weiteren sind auf Ebene des Bebauungsplanes unterschiedliche Entwurfsvarianten zu prüfen.

Der bestehende Vollsortimenter im Plangebiet würde bei einem Verzicht auf die Planung in absehbarer Zeit voraussichtlich seinen Betrieb einstellen. Die Ortschaft Lilienthal würde dann ihrer Funktion als Grundzentrum, trotz des weiterhin bestehenden Vollsortimenters am Falkenberger Kreuz, nicht mehr im gleichen Maße gerecht werden, was zur Folge hätte, dass die Bevölkerung möglicherweise weitere Wege zum Einkaufen zurücklegen müsste. Da Kopplungskäufe in Verbindung mit auswärtigen Lebensmitteleinkäufen kaum zu verhindern sind, würden unter der oben beschriebenen Situation auch alle anderen im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe leiden. Der Verzicht auf die Planung stellt somit keine alternative Option dar.

Die in Kap. 6 der parallel durchgeführten 52. Flächennutzungsplanänderung beschriebene Standortfindung belegt, dass es sich beim Plangebiet um den für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes am besten geeigneten Standort innerhalb des Gemeindegebietes handelt, der gleichzeitig auch verfügbar ist. Andere Vorhabenstandorte stellen somit keine Alternative zur vorliegenden Planung dar.

Im Zuge des Planverfahrens wurden zudem mehrere Entwurfsvarianten geprüft. Die Möglichkeit auf Teile der Planung zu verzichten wurde hierbei nicht in Betrachtung gezogen, da die vorgesehene Verkaufsfläche für einen modernen Markt mit einem Einzugsbereich von etwa 18.000 Einwohnern erforderlich ist. Im Zusammenspiel mit dem zweiten Vollsortimenter am Falkenberger Kreuz gewährleistet diese Verkaufsflächengröße das Erreichen des Ziels der Gemeinde, den Bürgern auch zukünftig eine Versorgungsinfrastruktur bereitzustellen, die der Versorgungsaufgabe des Grundzentrums Lilienthal sowie den heutigen Ansprüchen der Bürger an moderne Lebensmittelmärkte gerecht wird.

Als weitere Entwurfsalternative wäre eine andere Positionierung des Gebäudes sowie der Stellplätze denkbar. Da es jedoch aus ökonomischer Sicht vorteilhaft ist, wenn die Stellplätze von der Falkenberger Landstraße aus sichtbar und befahrbar sind und der vorhandene Markt während der Bauphase weiter betrieben werden soll, haben sich Gemeinde und Vorhabenträger für den vorliegenden Entwurf entschieden. Diese Variante macht eine Verlagerung des Jan-Reiners-Weges erforderlich. Um eine Trennung privater und öffentlicher Flächen zu erreichen wurde sich für die Variante entschieden, den Weg an die nordwestliche Plangebietsgrenze zu verlagern. Neben einer guten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sind bei der Wahl des Standortes auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie eine übersichtliche Gestaltung für den Marktstandort von Bedeutung, da ein Teil der Kunden aus der Gemeinde Lilienthal für Einkäufe einen PKW nutzt. Die nunmehr vorgesehene, geänderte Trasse des Jan-Reiners-Weges stellt somit einen Kompromiss zwischen der Positionierung des Marktge-

bäudes und einer möglichst fahrradfreundlichen Führung des Jan-Reiners-Weges dar.

11.8 Zusätzliche Angaben

11.8.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2011) verwendet. Zur Bewertung der Biotoptypen wurde die Systematik von DRACHENFELS (2012) basierend auf dem Aufsatz von BIERHALS, DRACHENFELS und RASPER herangezogen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter sowie Schutzgebiete und -objekte wurde neben der Biotoptypenkartierung auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises sowie die digitale Bodenkarte Niedersachsens zurückgegriffen. Zudem wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen sowie des Niedersächsischen Bodeninformationssystems herangezogen. Ergänzend wurde Bezug genommen auf eine für den Bereich des Plangebietes durchgeführte Baugrunduntersuchung²³.

Zusätzlich wurde zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Fledermausarten durch den Dipl. Biol. Lothar Bach eine Fachstellungnahme²⁴ erarbeitet. Die angewendete Untersuchungsmethodik ist der Stellungnahme zu entnehmen.

Zur Beurteilung der zukünftigen Immissionen des Einkaufsmarktes wurde zudem ein Schallgutachten der Bonk-Maire-Hoppmann GbR²⁵ herangezogen. Die angewendete Untersuchungsmethodik ist dem Gutachten zu entnehmen.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes, die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen und die Berechnung des Kompensationsbedarfs richtet sich nach den „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (BREUER, 1994/2006).

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Unterlagen nicht aufgetreten.

11.8.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der Planumsetzung in Bezug auf erhebliche Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen nach § 4c BauGB erfolgt durch die Kommune.

²³ Geotechnische Erkundungen und Gründungsempfehlung (Stand: 11.11.2015, Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck)

²⁴ **Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen des Projektes Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“ (Stand: September 2015, Dipl.-Biol. Lothar Bach, Bremen)**

²⁵ Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum **Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“**, Neubau eines Edeka-Centers an der Falkenberger Landstraße (Stand: 19.10.2018, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen)

Zu diesem Zweck wird zwei Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen eine Geländebegehung des Plangebietes, den hierauf durchgeführten Kompensationsmaßnahmen und den Maßnahmen zur Aufwertung des verbleibenden Fledermausjagdgebietes sowie den Flächen des Kompensationsflächenpools II der Gemeinde Lilienthal durch zuständige Behördenvertreter der Kommune vorgenommen.

Sollten im Zuge dieser Begehungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Das Monitoring der Kompensationspoolfläche „An der Hausstelle“ der Gemeinde Grasberg richtet sich nach den Angaben im Steckbrief zu Fläche. Der Steckbrief legt folgende Monitoringmaßnahmen fest:

Umsetzungskontrolle

- Jährliche Kontrolle durch die Gemeinde Grasberg nach Umsetzung der Maßnahmen, ob die Auflagen eingehalten wurden (Bericht an die untere Naturschutzbehörde)

Effektivitätskontrolle

- Drei Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen / Beginn der Pflege, dann alle 5 Jahre
- Zu prüfende Indikatoren (Bericht an die untere Naturschutzbehörde):
 - Kennarten des (feuchten) mesophilen Grünlandes
 - Kennarten naturnaher Altwässer
 - Kennarten der Landröhrichte
 - Grad der Versandung

Dieses Monitoring wird gemäß der vertraglichen Regelung zwischen der Gemeinde Grasberg und dem Vorhabenträger von der Gemeinde Grasberg durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen.

11.9 Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Ortschaft Lilienthal nordwestlich der Falkenberger Landstraße (L 133) und nordöstlich der Moorhauser Landstraße (K 8), in dem ein Einkaufsmarkt (Vollsortimenter) erweitert werden soll.

Hierzu wird die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt sowie der **Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“ der Gemeinde Lilienthal aufgestellt.**

Bestandteil der Bauleitpläne ist ein nach § 2a Baugesetzbuch zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Umwelt, Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Als zentrale Datengrundlage wurde im September 2015 eine Biotoptypenkartierung (siehe Anhang I) durchgeführt, die durch die Auswertung vorhandener Untersuchungen und Planaussagen zum behandelten Gebiet sowie durch einen Fledermausfachbeitrag ergänzt wurde.

Nach der Beschreibung des Gebietes auf Basis von Schutzgütern werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung angeführt. In einem weiteren Kapitel werden die durch die Bauleitplanung ausgelösten Beeinträchtigungen an den Schutzgütern von Natur und Landschaft prognostiziert.

Wie ermittelt wurde, betreffen erhebliche Beeinträchtigungen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Landschaftsbild und Schutzgebiete und -objekte. In der Summe wird ein Kompensationsflächenbedarf von 15.033 m² plus 28 Bäume ermittelt. Zur Kompensation der Bäume wird im Bebauungsplan eine Stellplatzbegrünung festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen umfassen weiterhin Renaturierungsmaßnahmen (Herstellung eines Altarms) **auf der Fläche „Hausstelle“** in der Gemeinde Grasberg mit extensiver Nutzung der Grünflächen und zudem eine Inanspruchnahme von Flächen des Flächenpools II der Gemeinde Lilienthal. Weiterhin werden 6.493 m² des Flächenpools als Fledermausjagdgebiet entwickelt. Westlich des Plangebietes wird eine Aufwertung des verbliebenen Fledermausjagdgebietes mit der Pflanzung einer freiwachsenden Hecke und dreier Einzelbäumen durchgeführt. Das verbleibende Defizit von 1.191 m² wird durch eine **Ersatzzahlung für die Kompensationsmaßnahme „Ökokonto Otterdurchlass“** ausgeglichen.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter vollständig ausgeglichen werden.

Zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche **„Hausstelle“ hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde** Grasberg und dem GLV bereits vertraglich verpflichtet. Ein weiterer Vertrag über die benötigten Kompensationsflächen des Flächenpools II in der Gemeinde Lilienthal sowie die **Ersatzzahlung für die Maßnahme „Ökokonto Otterdurchlass“** ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vom Vorhabenträger noch mit der Gemeinde bzw. der KWE (Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH) zu schließen. Die Maßnahmen zur Aufwertung des verbleibenden Fledermausjagdgebietes sind mit der Eintragung einer Baulast zu sichern.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Lilienthal ausgearbeitet:

Bremen, den 08.02.2016 / 15.12.2017 / 28.01.2019 / 03.06.2019

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

gez. D. Renneke

Verfahrenshinweis:

1. Erste öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 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 30.05.2018 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.06.2018 bis 09.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Zweite öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2019 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.03.2019 bis 25.04.2019 gemäß § 4a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 02.07.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 25.11.2019

Der Bürgermeister
gez. Tangermann

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Anhang I: Biotoptypenkarte (Stand: 13.01.2016), Instara, Bremen

Anhang II: Bebauungskonzept (Stand: 21.09.2018, Diekmann Architekten +
Ingenieurgesellschaft mbH)

Anhang III: Vorplanung zur Oberflächenentwässerung (Stand: 02.10.2015, Ingenieurbüro Kleberg + Partner)

Anhang IV: Baustellenkonzept (Stand: 10.11.2017 / 14.12.2017, Diekmann
Architekten + Ingenieurgesellschaft mbH)