



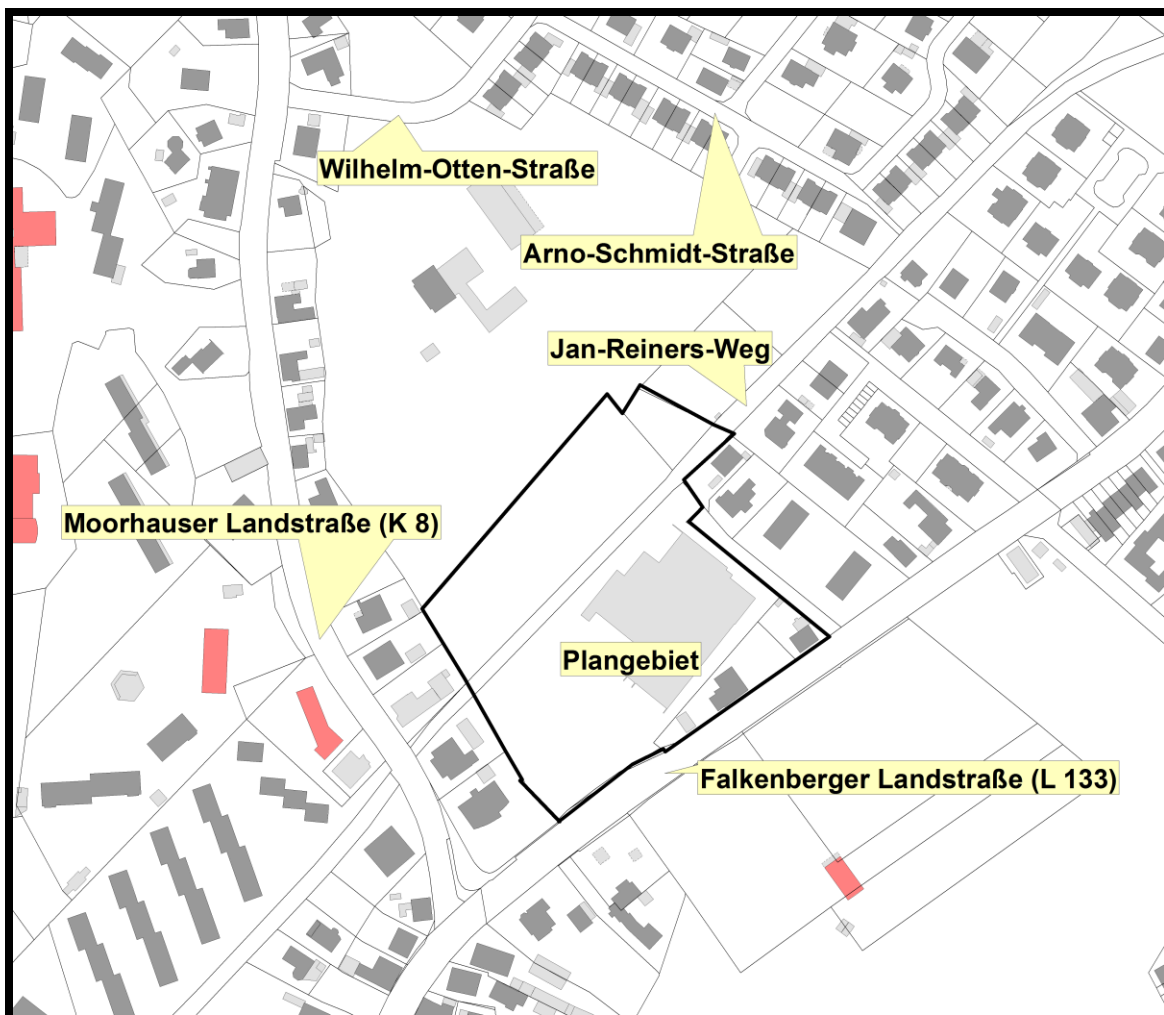
LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIelfALT

Bekanntmachung

BEBAUUNGSPLAN NR. 132 „EDEKA-CENTER“ 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Einzelnen aus der nachstehend abgedruckten Übersichtskarte ersichtlich:

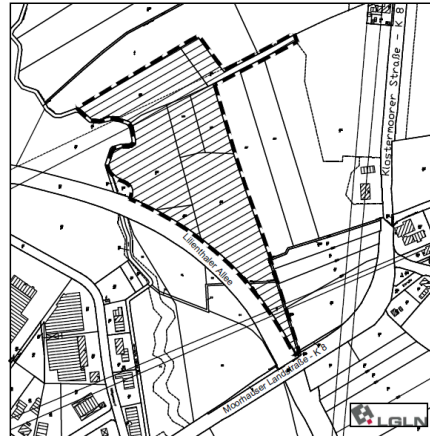


Der Geltungsbereich der externen Kompensationsmaßnahmen ist aus den nachstehenden Übersichtskarten ersichtlich.

Externe Kompensationsmaßnahme "Aufwertung Fledermausjagdgebiet" (Teilfläche des Flurstückes 117/83, Gemarkung Lilienthal)



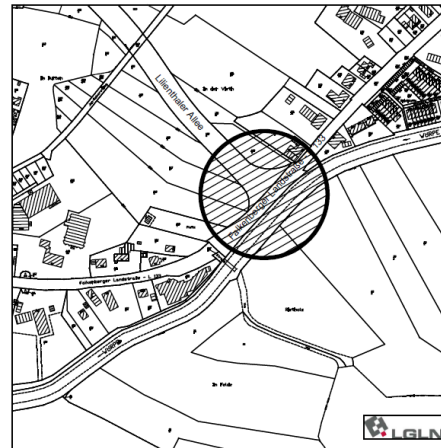
Externe Kompensationsmaßnahme "Flächenpool II" (Teilflächen des Pools östlich der Lilienthaler Allee westlich der Klostermoorer Straße)



Externe Kompensationsmaßnahme "Hausstelle", Gemeinde Grasberg, (Teilflächen der Flurstücke 541/1 und 541/2, Flur 2, Gemarkung Wörpedorf)



Externe Kompensationsmaßnahme "Otterdurchlass" (Kreuzungsbereich Lilienthaler Allee und Falkenberger Landstraße)



Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), gebe ich bekannt, dass der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom

22.03.2019 BIS EINSCHLIEßLICH 25.04.2019

im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Klosterstraße 16, 28865 Lilienthal, während der Dienstzeiten öffentlich ausliegt.

Gleichzeitig ist der Bebauungsplan im Internet einsehbar: www.lilienthal.de Pfad: Bauen & Verkehr - Bauen – Bauleitplanverfahren bzw. www.lilienthal.de/index.php?id=23 .

Der Grund für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Edeka-Center“ ist die räumliche Gliederung des Sondergebietes in der Planzeichnung hinsichtlich der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen.

Diese Bekanntmachung ergeht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können. Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB wird außerdem bekannt gegeben, dass gleichzeitig folgende umweltbezogene Stellungnahmen bereits vorliegen sowie folgende umweltbezogene Informationen verfügbar sind und ebenfalls mit ausgelegt werden:

Umweltbezogene Stellungnahmen:

1) Landkreis Osterholz (Stellungnahme vom 03.05.2016): Immissionsschutz: Ergänzung Schallgutachten um den Standort der Papierpresse; Anregung die hohe Schallbelastung im Bereich des Mischgebietes in die Abwägung einzustellen. Naturschutz und Landschaftspflege: Hinweis auf sehr große Bedeutung der überplanten Freiflächen als Jagdgebiet u. für die Jungenaufzucht für Fledermäuse; Anregung zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse im direkten Umfeld von Fledermausquartieren; Ergänzung des Umweltberichtes bezüglich des Erhalts/nicht Erhalts der Bäume am südwestlichen Rand des Plangebietes; Anregung zur Freihaltung der Kronentraufbereiche der Bäume von Befestigungen, Geländeaufschüttungen u. -abgrabungen; Anregung zur Durchführung von Ersatzpflanzungen von Bäumen bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung; Anregung zu Formulierung einer abschließenden Artenliste in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1; Anregungen zur Gestaltung der Heckenpflanzung parallel zur neuen Trasse des Jan-Reiners-Weges.

2) Landkreis Osterholz (Stellungnahme vom 18.07.2018): Immissionsschutz: Korrektur des Schallgutachtens bzgl. der Ausführungen zur Lärmschutzwand sowie Berücksichtigung des aktuellen Standes der Stellplatzanordnung auf dem geplanten Kundenparkplatz; erneute Anregung die hohe Schallbelastung im Bereich des Mischgebietes in die Abwägung einzustellen. Denkmalschutz: Hinweis auf eine alte Deichanlage, die parallel zur Falkenberger Landstraße verläuft u. Anregung, diese in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen; Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung für Erdarbeiten in unmittelbarer Umgebung des Deiches. Naturschutz und Landschaftspflege: Anregung, standortheimische Gehölzarten im Bebauungsplan für die randliche Eingrünung sowie die Stellplatzbegrünung festzusetzen; Anregung für die anzupflanzenden Gehölze die Pflanzqualität festzusetzen; Anregung, für den Kompensationsflächenpool II und den Kompensationspool „Otterdurchlass“ eine Bilanzierung der bereits erfolgten Inanspruchnahme in die Planunterlagen aufzunehmen; Anregung, die Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen „Otterdurchlass“ u. „Fledermausjagdgebiet“ als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen; Anregung, die Kompensationsmaßnahme „Otterdurchlass“ im Umweltbericht zu beschreiben; Anregung, den Erhalt u. die Ausbreitung des Landröhrichts als Zielbiotop in die Beschreibung für die Kompensationsmaßnahme „Hausstelle“ aufzunehmen; Berücksichtigung der Auflagen aus der wasserrechtlichen Genehmigung zur Anlage eines Gewässeraltarmes im Bereich der Kompensationsmaßnahme „Hausstelle“; Anregung, die Pflegemaßnahmen für die Kompensationsmaßnahme „Hausstelle“ zu überarbeiten und zu präzisieren, Anregung, die externen Kompensationsmaßnahmen „Hausstelle“ und „Fledermausjagdgebiet“ durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

3) Koordinationsstelle für naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung (Stellungnahme vom 04.07.2018): Naturschutz und Landschaftspflege: Einbeziehung des bestehenden Einkaufsmarktgeländes in die Umweltprüfung; Hinweis auf aktuell vorhandene Biotoptypen im Bereich des Kompensationsflächenpool II; Anregung, den Verlust der Hecke entlang des Jan-Reiners-Weges in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen; Hinweis auf die Darstellung der Erweiterungsfläche als Plaggenesch-Boden in der digitalen Karte des Landesamtes für Bergbau, Energie u. Geologie u. Berücksichtigung des höherwertigen Bodens in der Eingriffsbilanz; Anregung das anfallende Niederschlagswasser auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen über flache Mulden zu versickern; Anregung, bei der Begrünung der Stellplatzflächen auf den Amerikanischem Amberbaum und die Hopfenbuche zugunsten standortheimischer Großbaumarten zu verzichten; Anregungen zur Kompensationsfläche „Hausstelle“ bzgl. der vorgesehenen Maßnahmen; Anregung, an Stelle der Kompensationsmaßnahmen für das überplante Fledermausjagdgebiet eine Streuobstwiese im Nahbereich des Plangebietes anzulegen;

Anregung, das Monitoring für den Kompensationsflächenpool II und Kompensationsmaßnahme „Hausstelle“ zu modifizieren.

4) Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 06.06.2018): Anregung, agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen u. folgende Kompensationsmaßnahmen zu prüfen: Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum, ökologischer Waldumbau, Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen, Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente, Maßnahmen an Gewässern.

5) Deich- und Sielverband St. Jürgensfeld (Stellungnahme vom 19.04.2016 u. 06.06.2018): Hinweis: Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter sollte eine Abflussspende von $1l/(s*ha)$ nicht überschreiten.

6) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 02.07.2018): Anregung, auf die Anpflanzung von Einzelbäumen als Ausgleich für das Schutzgut Boden zu verzichten und stattdessen andere externe Maßnahmen durchzuführen.

7) Bürger: Anregung zu umweltverträglicher Planung im Zusammenhang mit dem Fledermausvorkommen im Bereich des Plangebietes sowie den angrenzenden Flächen; Anregung zum Verzicht auf die Erweiterungsfläche und Erhalt dieses Bereiches als Grünfläche, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Menschen sowie der Tierwelt vermieden werden können; Fragen zur Umsiedlung von Fledermäusen sowie Forderung nach Vermeidung von Störungen der Fledermäuse während der Bauphase; Hinweis auf Sicherstellung der Marktanlieferung in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr. Forderung nach Fassadenbegrünung und Erhalt von Obstbäumen, Sorge um das Haus wg. geplanter Baumaßnahmen u. Grundwasserabsenkungen.

Umweltbezogene Informationen:

1) Biotopkartierung (Instara, Stand: 13.01.2016): Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet. Es sind Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung (locker bebautes Einzelhausgebiet, Gewerbegebiet, befestigter Weg, Zierhecke, nährstoffreicher Graben), einer geringen bis allgemeinen Bedeutung (artenreicher Scheerrasen, artenarmes Intensivgrünland), einer allgemeinen Bedeutung (halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte), einer besonderen Bedeutung (mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte) sowie mehrere Einzelbäume vorhanden.

2) Umweltbericht (Stand: 15.12.2017, 28.01.2019): Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Menschen, Tiere u. Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Das derzeitige Einkaufsmarktgelände ist 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. Von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen sind das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Bereich der Biotoptypen Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie die Einzelbäume betroffen. Zudem geht durch die zukünftige Bebauung im Bereich der Erweiterungsfläche ein Fledermausjagdgebiet verloren. Das Schutzgut Boden ist durch zukünftige Bodenversiegelungen sowie sonstige Befestigungen, Abgrabungen oder Auffüllungen des Bodens kompensationserheblich betroffen. Des Weiteren unterliegen die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Schutzgebiete und -objekte kompensationserheblichen Beeinträchtigungen. Hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Tiere wurde bezüglich der Avifauna eine Potenzialabschätzung in den Umweltbericht aufgenommen. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet ist lediglich mit dem Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Heckenbrütern sowie anderen typischen Siedlungsarten auszugehen. Durch eine Baufeldräumung und Gehölzbeseitigung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Zum Vorkommen von Fledermäusen wurde ein Gutachten erarbeitet (siehe Pkt. 3). Durch die zukünftige Bebauung (Erweiterungsfläche des bestehenden Einkaufsmarktes) verkleinert sich das vorhandene Fledermausjagdgebiet. Es ist nicht davon auszugehen, dass die zukünftigen Aktivitäten im Plangebiet zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfs werden interne und externe Maßnahmen durchgeführt. Als interne Kompensationsmaßnahme ist innerhalb des Plangebietes eine Stellplatzbegrünung zur Kompensation der zu fällenden Bäume vorgesehen. Auf zwei externen Flächen werden Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen u. Tiere, Landschaftsbild sowie Boden durchgeführt. Es handelt sich um die Fläche „Hausstelle“, Teilfläche des Flurstückes 541/1 u. Teilfläche des Flurstückes 541/2, Gemarkung Wörpedorf, Gemeinde Grasberg, eine Fläche aus dem Flächenpool II, Gemeinde Lilienthal, und eine Ersatzzahlung für die Maßnahme „Otterdurchlass“ in Lilienthal. Weiterhin wird für das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte (Fledermausjagdgebiet) nordwestlich des Plangebietes eine Aufwertung des verbleibenden Fledermausjagdgebietes durch die Pflanzung einer Hecke und einer Einzelbaumpflanzung erreicht.

3) Fledermausgutachten (Dipl.-Biol. L. Bach, Stand: September 2015): Die Erfassung erfolgte anhand von sieben Detektorbegehungen in den Monaten April bis September 2015. Neben dem Detektor wurden automatische Ultraschall-Aufzeichnungsgeräte („Horchkisten“) eingesetzt, um die Aktivität am potentiellen Standort kontinuierlich über die ganze Nacht zu messen. Des Weiteren wurden die im Plangebiet vorhandenen sowie die daran angrenzenden Bäume auf Baumhöhlen kontrolliert und untersucht. Es wurden jedoch keine Fledermäuse gefunden. Insgesamt konnten sieben Fledermausarten und die Gattung Plecotus (Langohr) im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. 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. Dem Wiesen-/Weide-Komplex angrenzend an den Jan-Reiners-Weg, inklusive des Gehölzbestandes wird eine mittlere Bedeutung zugemessen. Es ist ein regelmäßig genutztes Jagdgebiet von fünf Arten.

4) Aktualisiertes Schallgutachten (Bonk-Maire-Hoppmann, Stand: 19.10.2018): Untersuchung zu Schallemissionen, die vom Straßen- und Schienenverkehr auf der Falkenberger Landstraße auf das im Südosten des Plangebietes gelegene Mischgebiet einwirken. Es ist erforderlich passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Dazu wurden Regelungen zur Grundrissgestaltung sowie zur Anordnung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurden die durch den zukünftigen Betrieb des geplanten Marktes zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und bewertet. Die Empfehlungen des Gutachtens wurden berücksichtigt indem die Errichtung von Schallschutzwänden im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

5) Ergänzende schalltechnische Stellungnahme (Bonk-Maire-Hoppmann, Stand: 26.01.2019): Zu folgenden Einzelaspekten wurde Stellung genommen: Berücksichtigung von LKW-Rückfahrwarnern in der Schallberechnung; Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Mitarbeiterstellplätze und Auswirkungen auf das Grundstück Falkenberger Landstraße 9.

6) Oberflächenentwässerung (Kleberg u. Partner, Stand: 02.10.2015): Es wurde eine Vorplanung zur Oberflächenentwässerung für das geplante Sondergebiet erarbeitet. Der überwiegende Teil des Plangebietes soll wie bisher über einen entlang der südwestlichen Seite des Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanal entwässert werden. Dieser führt in Richtung der weiteren Vorfluter im Bereich „An der Wurt“, „Klosterweide“ und anschließend in die beiden Regenrückhaltebecken „Friedhof“ und „Poolgraben“. Das anfallende Oberflächenwasser wird somit dem lokalen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

7) Verkehrsgutachten (Verkehrs- u. Regionalplanung, 19.12.2017): Der Einfahrt- und Ausfahrtbereich zur Falkenberger Landstraße ist auch nach Erweiterung des Edeka-Centers leistungsfähig. Die geplante Aufstelllänge an der Ausfahrt ist ausreichend. Ebenso ist weiterhin die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Falkenberger Landstraße /Hauptstraße/Moorhauser Landstraße gegeben. Die Stellplatzanlage ist an Werktagen ausreichend dimensioniert. Der Geh- und Radverkehr als Gehweg (Rad frei) sollte beidseitig an der Zufahrt/Ausfahrt mind. 15 m auf das Gelände führen. Der Jan-Reiners-Radweg sollte so gestaltet werden, dass die Durchgängigkeit und gute Befahrbarkeit erhalten bleibt. Die Radwegführung sollte in sanften Radien um die Rückfront des Gebäudes erfolgen. Die Vorderfront des Marktes sollte für Radfahrer gut erreichbar sein.

8) Verkehrliche Stellungnahme (Verkehrs- u. Regionalplanung, 09.10.2018): Erschließung der im Nordosten des Plangebietes gelegenen Stellplatzflächen für Mitarbeiter erfolgt ausschließlich über Hauptzufahrt. Die Verkehrsführung zu den Mitarbeiterstellplätzen wurde überprüft und kann so abgewickelt werden. Ergänzend werden eine deutliche Wegeführung für Fußgänger und ggf. Poller empfohlen.

9) Kampfmittel (LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, 12.05.2016): Die Luftbilddauswertung hat ergeben, dass keine Bombardierungen im Planungsbereich erkennbar sind.

Lilienthal, den 12.03.2019
Gemeinde Lilienthal
Der Bürgermeister

Tangermann