LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

Bebauungsplan Nr. 92

„FELDHAUSEN I" - 13. ÄNDERUNG

(zugleich teilweise Aufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I", 3. Änderung)

Begründung

- Entwurf (Stand: 27.09.2021) -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-105)

AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG ... 3

2. PLANUNTERLAGE ... 3

3. GELTUNGSBEREICH ... 3

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN ... 4
4.1 Raumordnerische Vorgaben ... 4
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
4.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 8

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION ... 12

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE ... 12

7. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ... 14
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen ... 14
7.2 Erschließung ... 16
7.3 Grünordnung ... 16
7.4 Immissionsschutz ... 19
7.5 Externe Kompensation ... 20

8. FLÄCHENÜBERSICHT ... 21

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE ... 21
9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege ... 21
9.2 Wasserwirtschaft ... 22
9.3 Ver- und Entsorgung / Brandschutz ... 23
9.4 Überörtlicher Verkehr ... 24
9.5 Immissionsschutz ... 24

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE ... 26

11. HINWEISE ... 27

12. UMWELTBERICHT ... 28
12.1 Einleitung ... 28
12.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans ... 28
12.1.2 Ziele des Umweltschutzes ... 30
12.1.2.1 Landschaftsrahmenplan ... 30
12.1.2.2 Landschaftsplan ... 31
12.1.3 Schutzgebiete und -objekte ... 31
12.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes ... 31
12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 31
12.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft ... 31
a) Menschen ... 33
b) Fläche ... 33
c) Pflanzen und Tiere ... 34
d) Boden ... 36

e) Wasser 37
f) Klima / Luft 38
g) Landschaftsbild 39
h) Biologische Vielfalt 41
i) Sonstige Sach- und Kulturgüter 41
j) Schutzgebiete- und -objekte 41
k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 41
12.2.2 Zusammenfassende Darstellung 41
12.2.3 Besonderer Artenschutz 42
12.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 47
12.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung 47
12.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen 47
12.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen 48
a) Menschen 48
b) Fläche 49
c) Pflanzen und Tiere 49
d) Boden 50
e) Wasser 51
f) Klima / Luft 51
g) Landschaftsbild 52
h) Biologische Vielfalt 53
i) Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 53
12.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung 53
12.2.6 Eingriffsbilanz 54
12.2.6.1 Rechtliche Grundlagen 54
12.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 56
12.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 57
12.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen 61
12.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 69
12.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) 69
12.3 Zusätzliche Angaben 71
12.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren 71
12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 72
12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 72
12.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen 74

1. PLANAUFSTELLUNG

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 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I" - 13. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

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

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 6.68 ha auf und befindet sich südöstlich der Lilienthaler Allee, zwischen der Feldhäuser Straße (Südwesten), Dr.-Sasse-Straße (Nordosten) und der Bahnhofstraße / Jan-Reiners-Weg (Osten). 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 Raumordnerische Vorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz aus dem Jahr 2011 enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele[1], die für die vorliegende Planung relevant sind:

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

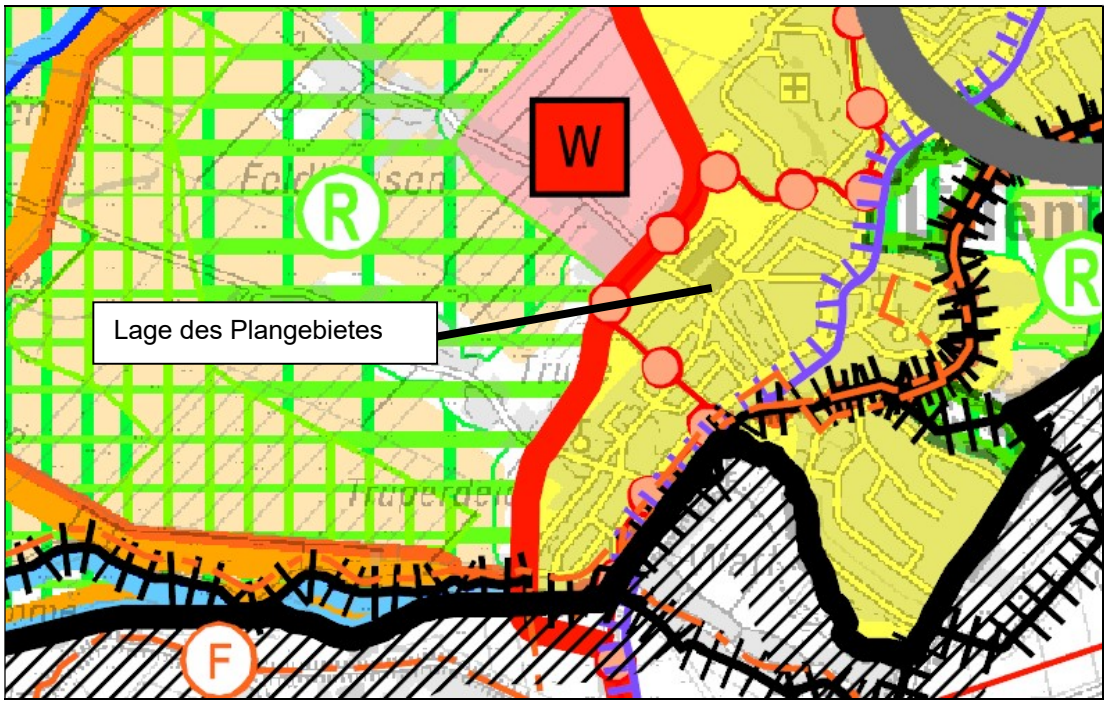

Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz)

---

1 Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:

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

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

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

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

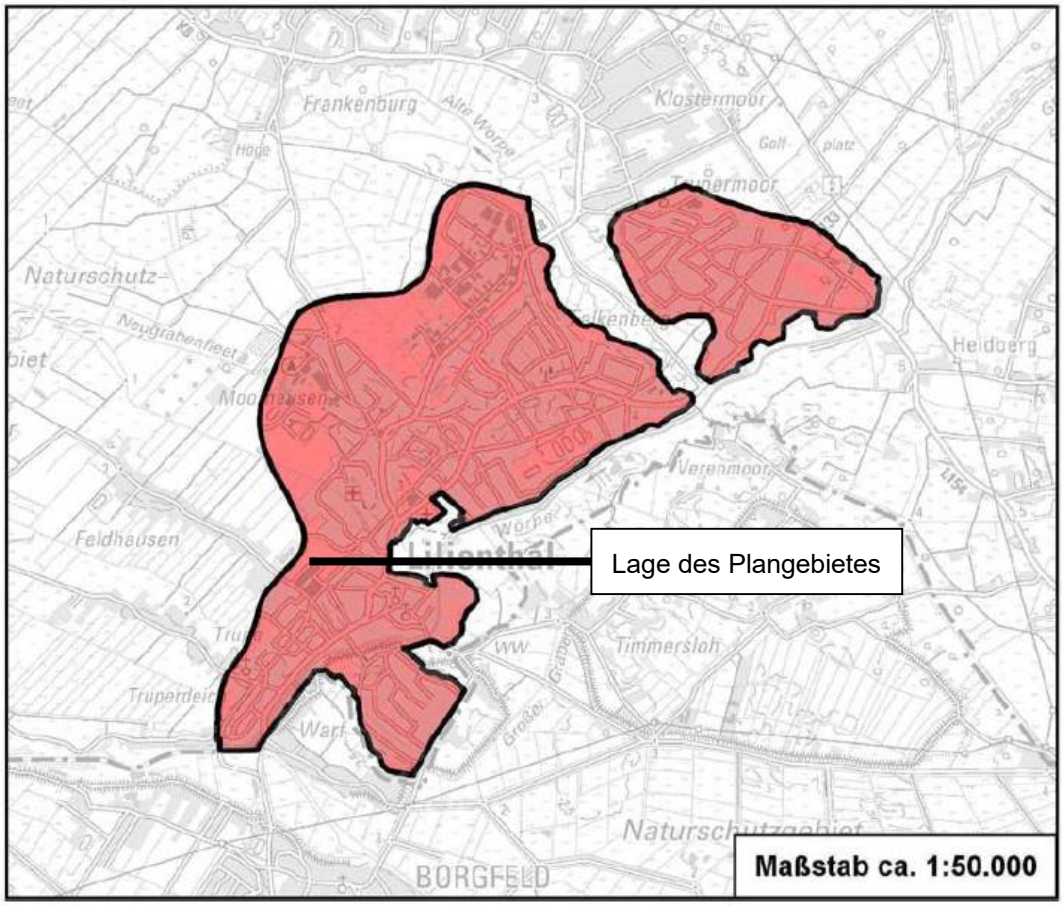

Abb. 3: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)

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

- ***der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,***
- ***der demografische Wandel,***

- ***die Interessen künftiger Generationen,***
- ***die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und***
- ***die ökologischen Auswirkungen zu berücksichtigen“*** (Kap. 2.3. 01).

„In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt es darauf an, Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsentwicklung zunehmend zusammenzuführen. Dies bewirkt einerseits eine bessere Auslastung und damit einen effizienteren Betrieb der Infrastruktureinrichtungen und andererseits eine bessere Erreichbarkeit für die Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist daher zum einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren“ (Kap. 2.3. 03).

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

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

„Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken“ (Kap. 2.3 10).

„Beeinträchtigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen, Geruch und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden“ (Kap. 2.3 11).

Mit der vorliegenden Änderung soll ein tradierter Betrieb an seinem Standort gehalten und ihm Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Damit wird dem unter Pkt. 2.3. 01 genannten Ziel betreffend den quantitativen und qualitativen Bedarf an Arbeitsstätten Rechnung getragen. Zugleich erfolgt damit eine flächensparende Bodennutzung durch Anhebung der Ausnutzungsziffern und Wegfall einer Erschließungsstraße.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Lilienthaler Allee und innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal, in fußläufiger Entfernung (ca. 100 m Luftlinie) zur Bushaltestelle „Lilienthal Feldhausen“ an der Lilienthaler Allee (Buslinien 630, 668 670) sowie in ca. 270 m Entfernung Luftlinie zur Haltestelle „Lilienthal Mitte“ der Straßenbahnlinie 4. Somit ist eine gute Anbindung

sowohl an das Netz des ÖPNV als auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Im Rahmen der Planungen werden Regelungen und Festsetzungen getroffen, die auch weiterhin ein gesundes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe an diesem Standort sicherstellen.

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

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

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

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraßen Feldhäuser Straße, Dr.-Sasse-Straße und Bahnhofstraße. Diese grenzen direkt an das Plangebiet und die beiden erstgenannten Straßen besitzen Anbindungen an die Lilienthaler Allee, so dass eine direkte Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz vorhanden ist.

Die Dr.-Sasse-Straße ist weiterhin als *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr* gekennzeichnet. Der schriftliche Teil des RROP enthält dazu folgende Aussagen: „***Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt.*** *Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden*" (Kap. 4.1.2 04).

Bereits im geltenden Bebauungsplan ist eine Anbindung an die Dr.-Sasse-Straße vorgesehen, so dass gewerbliche Verkehre keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorrangige Funktion haben werden.

Die vorliegende Planung, welche die Verbesserung der Ausnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes und die Anpassung an die heutigen betrieblichen Anforderungen zum Ziel hat, der bereits durch eine entsprechende Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert ist, entspricht den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal ist das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche* (G) dargestellt, wobei im Süden eine Präzisierung als *Gewerbegebiet* (GE) erfolgt ist, um der südlich gelegenen Wohnbebauung Rechnung zu tragen (siehe auch nachfolgende Abbildung).

In Südwest-Nordost-Richtung ist innerhalb des Änderungsbereiches der Verlauf einer oberirdischen Stromleitung gekennzeichnet.

Die direkt westlich an das Plangebiet angrenzende Lilienthaler Allee sowie die nordöstlich angrenzende Dr.-Sasse-Straße sind als *sonstige Verkehrsflächen* dargestellt. Am östlichen Rand der Verkehrsfläche ist im Flächennutzungsplan zudem eine oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt, die in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr vorhanden ist.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *Hospital*, südlich, südwestlich und östlich schließen sich *Wohnbauflächen* (W) sowie *Allgemeine Wohngebiete* (WA) an. Vereinzelt sind hier auch *Gemischte Bauflächen* (M) dargestellt.

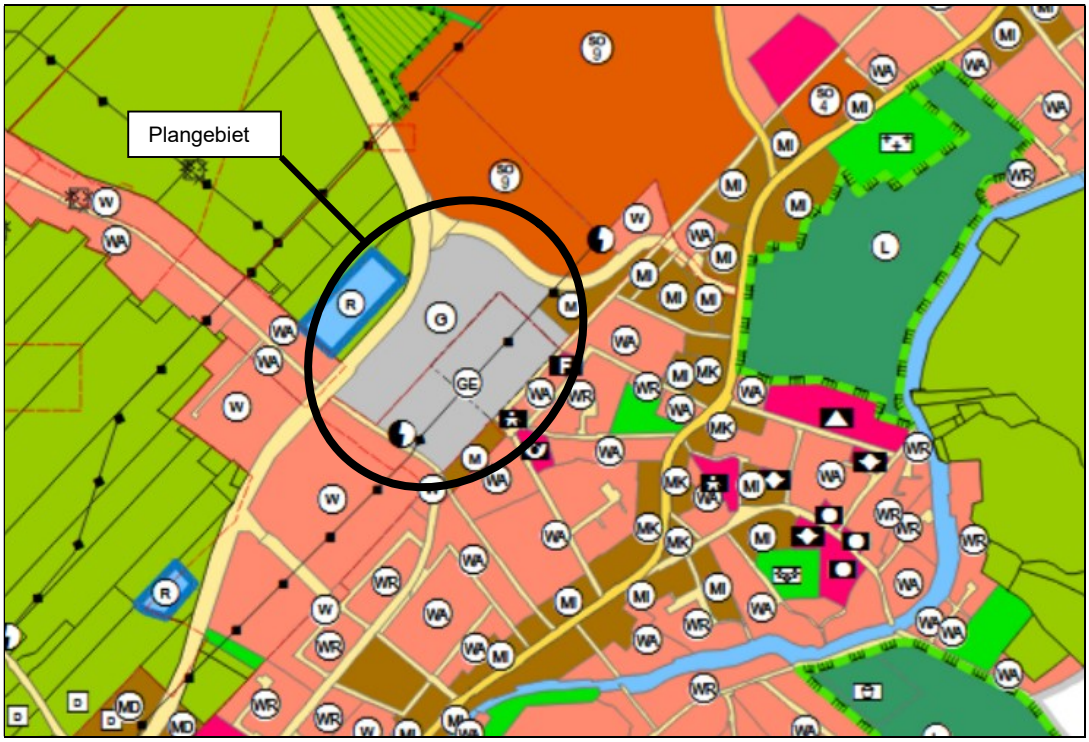

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

Als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen *Kindergarten* und *Feuerwehr* sind die südöstlich gelegenen Infrastrukturstandorte gekennzeichnet.

Nordwestlich, jenseits der Lilienthaler Allee enthält der Flächennutzungsplan eine *Fläche für die Wasserwirtschaft*, bei der es sich um ein *Regenrückhaltebecken* (R) handelt, die daran anschließenden Bereiche sind als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die bessere Ausnutzung des Gewerbestandortes und die Anpassung an die heutigen betrieblichen Anforderungen erzielt werden, so dass dem Entwicklungsgebot weiterhin entsprochen wird.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ überplant. Relevant für die Bebauungsplanän-

derung sind die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 92, der am 12.02.1997 Rechtskraft erlangte sowie dessen seit dem 03.04.2014 rechtskräftige 8. Änderung.

Der Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I") umfasst den südlichen Abschnitt der zum damaligen Zeitpunkt in Planung befindlichen Ortsentlastungsstraße (heute Lilienthaler Allee) sowie die direkt angrenzenden Flächen.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der vorliegenden Änderung (siehe nachfolgende Abbildung) *Gewerbegebiete* (GE 1) fest, die im Hinblick auf die zulässigen Schallemissionen in die Bereiche A bis F untergliedert sind. Zudem sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 die allgemein zulässigen Nutzungen Lagerhäuser, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" (Ursprungsbebauungsplan)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Baumassenzahl (BMZ)[i] 3,5. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.
- Abweichende Bauweise (a), d. h. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- Maximal zulässige Firsthöhe bei Bürogebäuden 12 m und bei Produktionsgebäuden 10 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich einerseits an dem baulichen Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes orientieren und andererseits an den durch Gehölze und Gräben bestimmten ursprünglichen Flurstücksparzellierungen. Diese Bereiche sind als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,*

Natur und Landschaft festgesetzt, für die über die textliche Festsetzung Nr. 9.13 folgendes geregelt ist: *„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf den Flächen der vorhandene Gehölzbestand sowie die Röhrichtvegetation der Gräben und Sickermulden weitestgehend zu erhalten (s. Bestandsplan). Entlang der südöstlichen Grabenböschungen sind mehrreihige Baum-Strauch-Hecken im Verband 1,2 x 1,2 m zu entwickeln. In Bezug auf die zu verwendenden Gehölzarten und -qualitäten gilt die textliche Festsetzung 9.2. An den äußeren Flächenrändern sind mindestens 2 m breite Säume als naturnahe Staudenfluren bzw. Wiesenstreifen zu entwickeln. Ein naturnaher Ausbau der Gewässer bei dauerhaftem Erhalt der halbseitigen Grabenvegetation ist zulässig. Zur Trägerschaft und Realisierung gilt die textliche Festsetzung Nr. 9.2*." Mit der textliche Festsetzung Nr. 9.2 werden Regelungen zu Qualitäten und Quantitäten von Bepflanzungsmaßnahmen wie folgt getroffen: *„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen dichte Baum-Strauch-Hecken zu entwickeln. Bei 2 m Flächenbreite sind die Gehölze einreihig, bei 3 m Flächenbreite zweireihig und bei 5 m Flächenbreite dreireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll ca. 1,2 m betragen. Es sind ausschließlich und mindestens 5 Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:*

Baumarten: Esche (Fraxinus excelsior), Traubenkirsche (Prunus padus), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Schwarzerle (Alnus glutinosa). Straucharten: Faulbaum (Rhamnus frangula), Grauweide (Salix cinerea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Kreuzdorn (Rhamnus carthatica), Pfaffenhütchen (Euronymus europoeus), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna).

Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind "Heister, 150-200 cm" bzw. "leichte Sträucher 60-100 cm" zu verwenden.

Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken von dem jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

Erforderliche Grundstückszufahrten sind zulässig.

Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen."

Weitere grünordnerische / landschaftsökologische Regelungen des Bebauungsplanes betreffen:

- Die *Fassadenbegrünung* von mindestens 30 % der Wandflächen von Produktionsgebäuden unter Angabe der zu verwendenden Pflanzenarten.
- Für drei *Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* an der Dr.-Sasse-Straße das Erfordernis hier eine dichte Gehölzpflanzung mit randlichen naturnahen Saumstreifen von 2 m anzulegen (textliche Festsetzung Nr. 9.15).

Für die beiden nördlichen *Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* besteht zudem in einem Bereich von 50 m pa-

rallel zur Dr.-Sasse-Straße eine Regelung, derzufolge in diesen Flächen *„der ermittelte Schirmwert von 2 db(A) durch Schallschutzmaßnahmen (Bepflanzungen) und Maßnahmen an Gebäuden aufrechtzuerhalten [ist]*" (textliche Festsetzung Nr. 7.8).

Im Süden des Änderungsbereiches ist noch eine *Verkehrsfläche* als Privatstraße festgesetzt, die von der Dr.-Sasse-Straße ausgehend nach Süden in das Plangebiet führt.

Am östlichen Rand ist noch eine 3 m breite *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen* festgesetzt, die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 zu bepflanzen ist.

Im Norden sind insgesamt 6 *Einzelbäume* zum Erhalt festgesetzt, von denen allerdings nur einer innerhalb des Änderungsbereiches steht.

Durch die **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92** wurde die Errichtung einer Tankstelle nördlich des vorliegenden Änderungsbereiches, an der Lilienthaler Allee, ermöglicht, indem insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche angepasst, die flächenbezogenen Schallleistungspegel aktualisiert und textliche Festsetzungen überarbeitet wurden. Eine Vereinbarkeit zwischen den beiden gewerblichen Nutzungsbereichen ist auch weiterhin gegeben.

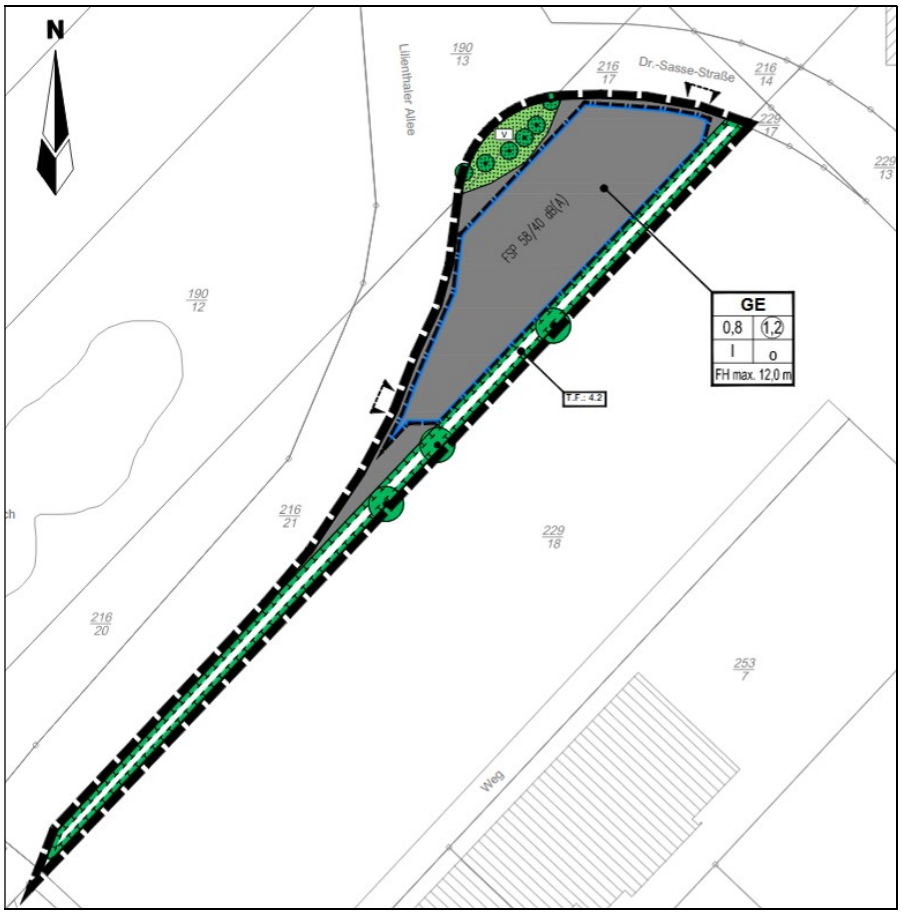

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" - 8. Änderung

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal und grenzt mit seinem westlichen Bereich an die Lilienthaler Allee und die dort im Einmündungsbereich der Dr.-Sasse-Straße gelegene Tankstelle. Diese Straße bildet hier auch die nördliche Grenze des Änderungsbereiches, im Süden bzw. Südwesten ist dies die Feldhäuser Straße. Alle Straßen sind gut ausgebaut und dienen – ausgenommen der Lilienthaler Allee – bereits im Bestand der Erschließung des Plangebietes.

Entlang der südöstlichen bzw. östlichen Grenze verläuft die Trasse der ehemaligen Jan-Reiners-Bahn, der aktuell überwiegend als Fuß- und Radweg genutzt wird. Zur Erschließung des Plangebietes wird er allerdings in der Verlängerung der Bahnhofstraße gequert und weist hier zudem eine Anbindung an die Feldhäuser Straße auf. Über diese Zufahrt sind das Verwaltungsgebäude, die Mitarbeiter und Kundenparkplätze sowie die Produktionshallen zu erreichen.

Das Plangebiet selbst ist bereits zu 50 % bebaut. Anfang des Jahres 2019 wurde eine Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden Produktionshalle an der nordwestlichen Änderungsbereichsgrenze erteilt. Bei dem Verwaltungsgebäude handelt es sich um einen mehrgeschossigen Bau, während die Produktion klassischerweise in eingeschossigen baulichen Anlagen erfolgt, die allerdings ebenfalls Bauhöhen von bis zu 15 m aufweisen.

Im Nordosten des Änderungsbereiches befinden sich noch unbebaute Flächen, die landwirtschaftlich als Ackerflächen bzw. Grünland genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind grabenbegleitende Vegetationsbestände anzutreffen, die sich entlang der ehemaligen Flurstücksgrenzen ziehen. Neben Sträuchern stehen in ihnen auch einzelne größere Bäume. Weiterer Einzelbaumbestand ist an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze anzutreffen, wobei dieser überwiegend außerhalb stockt. Die Dr.-Sasse-Straße wird von einer beidseitigen Baumreihe begleitet und auch der Jan-Reiners-Weg wird ab und an von einem lockeren Gehölzbestand gesäumt.

Die Umgebung des Plangebietes wird jenseits der Dr.-Sasse-Straße durch ein ebenfalls großvolumiges Gebäude geprägt, das als Wohnanlage für ältere und pflegebedürftige Menschen durch das Michaelisstift genutzt wird. Östlich und südlich schließen sich Wohngebiete an, die überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise bebaut sind. Eine Ausnahme stellt lediglich das ehemalige Bahnhofsgebäude dar, das direkt an der Ecke Bahnhofstraße / Jan-Reiners-Weg steht.

Im Einmündungsbereich Feldhäuser Straße / Lilienthaler Allee befindet sich direkt angrenzend an den Änderungsbereich noch ein dicht eingegrüntes Regenrückhaltebecken, ein weiteres liegt jenseits der Lilienthaler Allee. Beide dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung der Siedlungsbereiche und der Umgehungsstraße.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Zuge des im Jahr 2019 gestellten Bauantrages zur Betriebserweiterung betreffend den Bauabschnitt 6 (Anbau an die nördliche Halle) wurde festgestellt, dass die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) keine weitere Bebauung mehr zulässt. Als Folge könnten die noch unbebauten, aber als Gewerbegebiet festgesetzten Flurstücke 253/7 und 267/18 für keine Betriebserweiterung mehr genutzt werden.

Der Begründung zu dem bestehenden Bebauungsplan ist auf Seite 82f, Kapitel 5.4 „Abschnitt Feldhäuser Straße - Anbindung Dr.-Sasse-Straße Plan 15" folgendes zu entnehmen:

„Direkt nördlich angrenzend an die Feldhäuser Straße besteht bereits eine gewerbliche Nutzung (Industrieöfenherstellung). Der Gewerbebetrieb hat sich in den letzten 30 Jahren am Standort entwickelt. Das vorhandene Betriebsgelände ist als Raster aufgeteilt, so daß jedes einzelne Produktionsgebäude allseitig beliefert werden kann; Die Produktion erfolgt in geschlossenen Hallen. Der Gewerbebetrieb hat Erweiterungsabsichten am Standort und soll als bedeutender örtlicher Arbeitgeber (ca. 220 Arbeitsplätze) erhalten bleiben. Seine Entwicklungschancen sollen gesichert werden. Als moderner emissionsarmer Betrieb bietet er günstige Voraussetzungen, um im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Erweiterungsmöglichkeit zu bekommen. Durch die künftige Lage an der Ortsentlastungsstraße kann die jetzige Erschließungssituation des Betriebes erheblich verbessert werden, denn die bisherige Erschließung durch Wohngebiete würde entfallen. Das enge Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen und Sondernutzungen erfordert jedoch eine detaillierte Vorsorge bei künftigen Immissionen (vgl. Aspekt Schallschutz). Bzgl. der Geruchsimmissionen gibt es keine Konflikte (vgl. Punkt 4.7 der Begründung).

Das vorhandene Raster wird für die geplanten Erweiterungen ausgedehnt und als Gewerbegebiet - GE1 festgesetzt. Die neuen Baugrenzen liegen innerhalb der linearen Grünstreifen; damit wird die Gestaltungsidee für diesen Bebauungsplan auch im Gewerbegebiet fortgesetzt. Sie erlauben Gebäudekörper wie im vorhandenen Betriebsgelände. Durch die vorwiegende Nutzung als Produktionshallen wird eine Baumassenzahl (Kubikmeter umbauter Raum im Verhältnis zur Grundfläche) festgesetzt; die Verwendung von Geschoßzahlen bzw. Geschoßflächenzahlen würde nicht den Erfordernissen entsprechen. Architektonisch anspruchsvolle Lösungen sollen für diese Gewerbegebäude verfolgt werden, denn durch ihre Lage prägen sie wesentlich das Ortsbild Lilienthals.

Es erfolgt eine Unterteilung des GE1 in GE1 A-F aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (vgl. Aspekt Schallschutz). Damit künftige Produktionshallen über 50 m Länge gebaut werden können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die vorhandenen Gebäudehöhen der Produktionshallen betragen ca. 10 m. Aus betrieblichen Gründen erfordern neue Produktionsanlagen Hallenhöhen bis 10 m Firsthöhe. Diese Gebäudehöhe wird auch für die geplanten Bauflächen angenommen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1). Eine Überschreitung durch z.B. Tragwerkskonstruktionen und Abluftschornsteine ist zulässig.

Vorgesehen ist eine Aufstockung des Verwaltungsgebäudes des vorhandenen Gewerbebetriebes. Für diese Nutzung ist eine max. Firsthöhe von 12 m festgesetzt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1.), um eine Einpassung in die Umgebung sicherzustellen. […] Auch Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen […], ebenso Lagerhäuser [und] Lagerplätze."

Auf Basis der vorstehenden Ausführungen konnte sich der ansässige Betrieb in der Vergangenheit wunschgemäß weiterentwickeln, was sich letztlich auch in der gestiegenen Mitarbeiter- und Umsatzzahl widerspiegelt.

Aktuell stellt sich die Situation allerdings so dar, dass deutlich breitere und höhere Produktionshallen bzw. Verbindungen unter den bestehenden Hallen erforderlich sind und die festgesetzte BMZ von 3,5 zu einer starken Einschränkung der hochbaulichen Ausnutzung führt, die nicht mehr mit den vorstehend zitierten städtebaulichen Zielsetzungen korrespondiert. Um den Gewerbebetrieb zukunftsfähig weiter zu entwickeln, wurde daher durch das Unternehmen für die im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Mit der vorliegenden Änderung sollen somit für den Betrieb optimale Standortbedingungen für eine Weiterentwicklung an diesem Standort geschaffen werden, dies allerdings unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nachbarschaft.

Ergänzend zu den betriebsbezogenen Änderungen hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass eine externe Kompensationsmaßnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" - 3. Änderung, Teilplan 3, Gemarkung Lilienthal, Flur 2, Teilbereiche der Flurstücke 158/1 und 163/1 bisher nicht umgesetzt werden konnte. Dies wird auch in Zukunft der Fall sein, da der Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde ausdrücklich erklärt hat, dass er diese Fläche nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen wird, da es sich um eine hofnahe und damit wirtschaftlich sehr bedeutende Fläche handelt. Die Gemeinde hat sich aufgrund dieser Aussagen nunmehr um eine andere Ausgleichsfläche bemüht. Hier steht nunmehr eine Fläche in Mittelbauer in Aussicht, die aufgrund ihrer Lage ebenfalls als Ausgleichsfläche geeignet ist. Grundsätzlich hat der Landkreis Osterholz diese Fläche als geeignet für Ausgleichsmaßnahmen befunden.

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist daher auch eine Veränderung der textlichen Festsetzung Nr. 9.25 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" bzw. der textlichen Festsetzung Nr. 3.15 aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" - 3. Änderung, die diese externe Kompensation regelt. Sie wird nunmehr auf das aktuelle Flurstück in Mittelbauer (Flächenpool IV und V) abgestellt. Somit findet eine Verlagerung der externen Kompensationsfläche aus dem Ortsteil Feldhausen nach Mittelbauer statt.

7. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen

Entsprechend den Empfehlungen des neu erstellten Schallgutachtens erfolgt ein ***Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter***. Diese sind aus betrieblicher Sicht nicht erforderlich und würden zu „innerbetrieblichen" Einschränkungen der möglichen Schallkontingente führen.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen sind ***Lagerhäuser und Lagerplätze*** nicht zulässig, aber erforderlich. Um durch eine pauschale Zulassung negative

Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu vermeiden, wurde eine zentral im Betriebsgrundstück gelegene Fläche in der Planzeichnung gekennzeichnet, in der diese Nutzungen nunmehr zugelassen werden. Damit ist sichergestellt, dass sowohl durch die festgesetzten Eingrünungen, als auch die bestehende sowie zukünftige Bebauung diese Fläche nicht oder nur kaum von außen einsehbar sein wird.

Gestrichen wird nunmehr eine Regelung, derzufolge ***Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO*** außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind. Da aktuell durch erteilte Befreiungen im Zuge von Baugenehmigungsverfahren bereits davon abgewichen wird, zeigt sich das Erfordernis, auch die nicht überbaubaren Flächen für Nebenanlagen zu nutzen, um den Betrieb optimal aufstellen zu können. Damit sind sie durch die vorliegende Änderung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird dadurch nicht erweitert.

Bezogen auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hat sich inzwischen herausgestellt, dass die mit 3,5 festgesetzte ***Baumassenzahl***[2] deutlich zu niedrig ist. Aktuell stellt sich die Situation so dar, dass breitere und höhere Produktionshallen bzw. Verbindungen unter den bestehenden Hallen für optimale Betriebsabläufe erforderlich sind. Im Rahmen des letzten Bauantrages wurde daher festgestellt, dass eine weitere hochbauliche Ausnutzung nicht mehr möglich sein wird und damit ca. 1/3 der Betriebsgrundstücksfläche nicht mehr bebaut werden könnte. Daher wird die Baumassenzahl ersatzlos gestrichen.

Einer „Neuordnung" wurden die ***maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen*** unterworfen. Diese waren bisher nutzungsbezogen geregelt, d. h. mit 10 m für Produktionsgebäude und 12 m für Bürogebäude festgelegt. Nunmehr soll dagegen ein Flächenbezug hergestellt werden, d. h. in den wohngebietsnahen GE 3 und GE 6 wird eine maximal zulässige Höhe von 12 m und in allen anderen Gewerbegebietsflächen von maximal 15 m zugelassen. Aufgrund der zunehmenden Höhe der zu fertigenden Industrieöfen zeichnet es sich ab, dass für Sonderaufträge perspektivisch auch noch höhere Gebäude erforderlich sein können. Um hier im Einzelfall unzumutbare Härten zu vermeiden, wurde daher eine Festsetzung aufgenommen, derzufolge für Produktionsanlagen in dem GE 7 eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe um bis zu 5 m (d. h. bis max. 20 m) zugelassen werden kann, wenn dies durch betriebliche Erfordernisse bedingt ist (§ 31 (1) BauGB). Durch die Lage des GE 7 im Norden des Änderungsbereiches sind Konflikte mit angrenzenden Wohn- oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen. Zudem ist anzuführen, dass hin zur freien Landschaft mit der dichten Baumreihe an der Lilienthaler Allee eine wirksame Eingrünung besteht. Die dort stockenden Baumarten erlangen zudem natürliche Wuchshöhen, die mit 25 bis 30 m durchaus geeignet sind, diese ausnahmsweise zulässige Bebauung im GE 7 wirksam einzugrünen.

---

2 § 21 Abs. 1 BauNVO: „*Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.*"

In der Vergangenheit hat sich abgezeichnet, dass durch die bisherigen flurstücksbezogenen Festsetzungen der ***überbaubaren Grundstücksflächen*** Restriktionen hinsichtlich von Hallenbreiten, aber auch erforderlichen baulichen Verbindungen zwischen den Hallen bestehen. Da es Ziel ist, den Betrieb an diesem Standort zu halten und ihm möglichst optimal Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, werden durch die vorliegende Änderung die Baugrenzen zu einer zusammenhängenden Bauzone zusammengefasst. Zudem erfolgt eine Ausdehnung in Richtung Dr.-Sasse-Straße von bisher ca. 40 m auf einen Abstand von 20 m zur Grundstücksgrenze heran. Auch dies gestattet eine bessere Grundstücksausnutzung, ohne nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild.

7.2 Erschließung

Zur Erschließung des Änderungsbereiches bzw. des Betriebsgrundstückes ist eine von der Dr.-Sasse-Straße ausgehende ***Verkehrsfläche als „Privatstraße“*** festgesetzt. Da es sich um ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück handelt, entfällt nunmehr diese Festsetzung, um eine flexible interne Organisation der Erschließung zu ermöglichen. Der Zufahrtsbereich wird allerdings mit einer Breite von 20 m beibehalten und zeichnerisch als ***Ein- und Ausfahrtbereich*** festgesetzt. Im Zuge der Bebauung im Westen des Änderungsbereiches wurde auch eine weitere Zufahrt von der Dr.-Sasse-Straße aus genehmigt, um die feuerwehrtechnische Erschließung sicherzustellen. Diese wird mit einer Breite von 10 m ebenfalls als Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Für die weiteren bestehenden Betriebszufahrten von der Feldhäuser Straße und der Bahnhofstraße / Jan-Reiners-Weg aus besteht kein vergleichbarer Regelungsbedarf, da es sich um untergeordnete Straßen und zudem um Bestandssituationen handelt.

7.3 Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 sollten sowohl dem bereits langjährig ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, gleichzeitig aber auch die naturräumlichen Gegebenheiten erhalten werden. Daher wurden die an den Flurstücksgrenzen verlaufenden Gräben und Gehölzbestände als ***Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*** festgesetzt (vgl. nachstehende Abbildung).

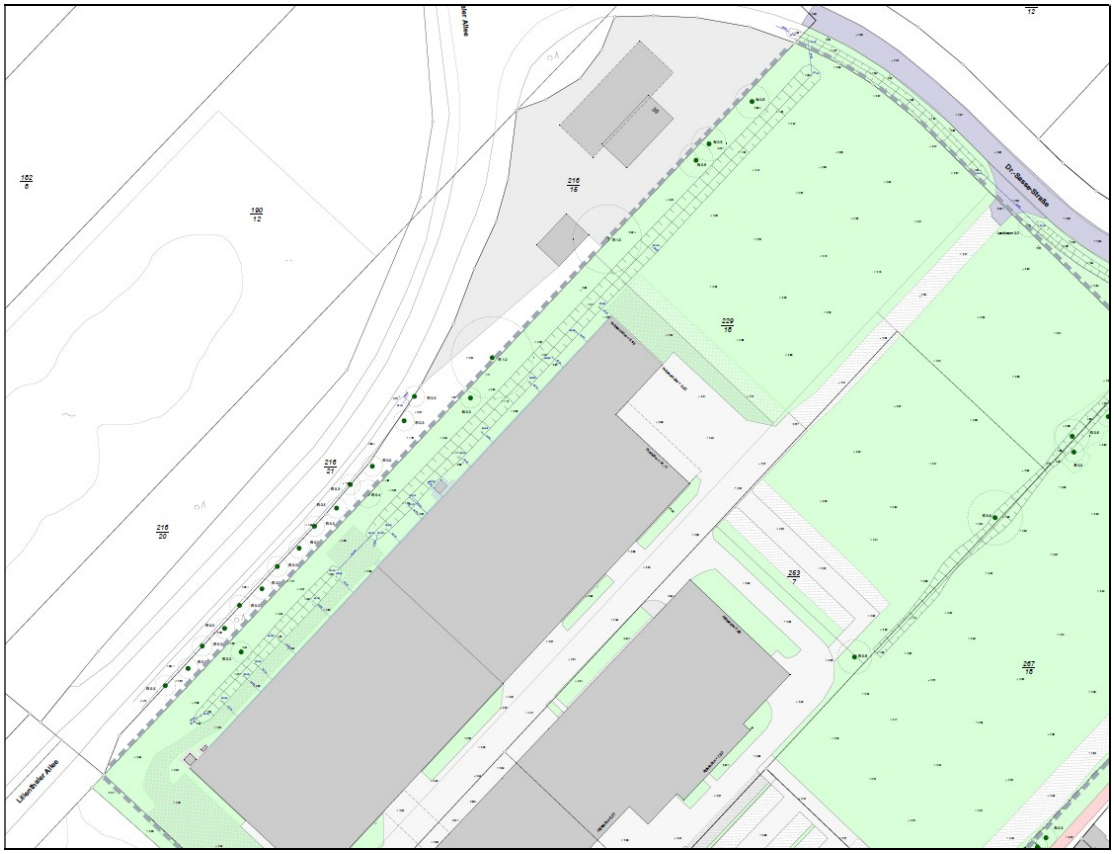

Abb. 7: Ausschnitt aus der Bestandseinmessung zur vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, die auch die zwei zum Erhalt festgesetzte Eichenbäume an der Lilienthaler Allee beinhaltet (Quelle: Bruns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck, 11.12.2019).

Aktuell gilt es diese Zielsetzungen neu zu überdenken, da sich der Betrieb in den letzten Jahren sehr gut entwickelt hat. Dies betrifft vor allem bauliche Erweiterungen, die bedingt durch die Produktionsabläufe definierte Anforderungen an Gebäudebreiten und -längen haben. Bereits bei den letzten Baugenehmigungen wurden daher Befreiungen ausgesprochen, die eine Mitnutzung der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gestatteten. Zudem ist aus ökologsicher Sicht festzustellen, dass durch den Nutzungsdruck diese Flächen keinen ökologischen Wert besitzen bzw. entwickeln können, der ihrer ursprünglichen Lage „in der freien Landschaft" entspricht. Daher sollen mit der vorliegenden Änderung die innerhalb der Betriebsfläche und an der Dr.-Sasse-Straße gelegenen *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* zu Gunsten von Gewerbegebietsflächen aufgehoben und an anderer Stelle ersetzt werden.

Allerdings wird an der Dr.-Sasse-Straße eine 3 m breite ***Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*** neu festgesetzt, um bezogen auf das Ortsbild auch weiterhin eine Eingrünung des Gewerbestandortes zu bewirken. Für die

Bepflanzung wird auf die Vorgaben aus der bestehenden textlichen Festsetzung Nr. 9.2 zurückgegriffen, die bereits für die unverändert übernommene *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* entlang des Jan-Reiners-Weges gilt.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung, aber auch zur qualitativ und quantitativ Verbesserung des entlang des Jan-Reiners-Weges verlaufenden Gehölzstreifens ist dieser auf einer Breite von 5,0 m vorgesehen und festgesetzt, dass hier eine zusätzliche Baumreihe aus Stieleichen zu pflanzen ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2).

Ebenfalls gestrichen wird die textlichen Festsetzung Nr. 9.16, derzufolge 30 % der ***Fassadenflächen zu begrünen*** sind. Auch von dieser Regelung wurden in der Vergangenheit Befreiungen erteilt, um die erforderliche Belichtung der Hallen herstellen zu können. Da das Plangebiet nach Norden durch die Großbaumbepflanzung an der Lilienthaler Allee zur freien Landschaft hin gut eingegrünt ist, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Ökologische Auswirkungen werden aufgefangen, indem eine ***Stellplatzbegrünung*** nunmehr verbindlich vorgeschrieben wird. Dementsprechend ist innerhalb von neu angelegten Stellplatzflächen pro 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (z. B. Winterlinde, Sommerlinde, Weißbuche, Rotbuche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, 8 - 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind auch im Zusammenhang mit der entfallenden textlichen Festsetzung Nr. 9.16 zur Fassadenbegrünung zu sehen, da sie im Hinblick auf die beabsichtigten ökologischen Wirkungen einer Fassadenbegrünung diese Funktion übernehmen können.

An der Feldhäuser Straße befindet sich im Bereich der nördlichen Halle im GE 2 eine zum Straßenraum hin gelegene Freifläche, die aus ortsgestalterischen Gründen als ***Private Grünfläche*** festgesetzt wird. Unter diesem Gesichtspunkt werden auch ***4 Einzelbäume*** neu zum Erhalt festgesetzt, die die bestehende Stellplatzfläche an der südlichen Halle im GE 3 gliedern (siehe nachfolgende Abbildung).

Abb. 8: Ausschnitt aus der Bestandseinmessung zur vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, aus der auch die vier zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Feldhäuser Straße zu entnehmen sind (Quelle: Bruns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck, 11.12.2019).

7.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurden auch die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel überprüft, da diese nach "der alten" ISO 9613-2 festgelegt sind. Damit besteht die Möglichkeit zur Anpassung und Optimierung der emissionsseitigen Beschränkungen und einer Umwandlung in aktuelle Emissionskontingenten nach DIN 45691. Im Sinne einer Stärkung des Betriebsstandortes ermöglicht diese Anpassung der Kontingente sowie der Gliederung eine optimale Nutzbarkeit des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Schutzansprüche (Orientierungswerte nach DIN 18005) der direkten Nachbarschaft.

Durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, Garbsen, 1. April 2020, wurde daher eine ***Schalltechnische Untersuchung*** vorgenommen. Unter Berücksichtigung von Immissionsaufpunkten in der direkten Umgebung des Plangebietes wurde ermittelt, welche Emissionen durch den Betrieb entstehen können, ohne dass Überschreitungen der jeweils an den Immissionsaufpunkten zulässigen Werte entstehen.

Zu den Immissionsaufpunkten ist dem Gutachten folgendes zu entnehmen: *„Die nächstgelegene schutzbedürftige Nachbarbebauung liegt westlich der Feldhäuser Straße sowie südöstlich des Jan-Reiners-Wegs. Diese Bauflächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" als allgemeines Wohngebiet (vgl. WA-*

BauNVO) bzw. Mischgebiet (MI vgl. BauNVO) ausgewiesen. Nördlich der Dr.-Sasse-Straße befindet sich ein Wohnheim (Michaelisstift), welches unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 92 im SO 2[3] liegt. Unter Berücksichtigung des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes und den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln gehen wir hier vom Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA vgl. BauNVO) aus“ (Seite 4 f).

Im Ergebnis wurde das Plangebiet in sieben unterschiedliche Bereiche (GE 1 bis GE 7) unterteilt und für diese konkrete Emissionskontingente festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass durch Baukörper Abschirmungen eintreten, die nur im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bewertet werden können, ist eine Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden, derzufolge eine Umverteilung der Emissionskontingente zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert nicht überschritten wird.

Ergebnis des Gutachtens ist weiterhin, dass nach Norden die Festsetzung eines Richtungssektors erfolgen kann, in dem die Emissionskontingente für die GE 1 bis GE 7 um ein Zusatzkontingent von jeweils 2 dB erhöht werden können, da in diese Richtung keine schutzbedürftigen Nutzungen gelegen sind.

Durch diese Festsetzungen ist weiterhin sichergestellt, dass ein Konflikt zwischen den umgebenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der im Änderungsbereich bestehenden Gewerbenutzung sowie der ermöglichten gewerblichen Entwicklung ausgeschlossen ist.

Bereits im Kapitel 6.1 (Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen) wurde darauf hingewiesen, dass Betriebsleiter- und Inhaberwohnen ausgeschlossen werden, um diesbezüglich keine innerbetrieblichen Einschränkungen zu generieren. Zugleich können durch diesen Ausschluss die diesbezüglichen bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes zum Schutz vor Emissionen, die von der Dr.-Sasse-Straße ausgehen, entfallen.

7.5 Externe Kompensation

Der Bebauungsplan Nr. 92 umfasst drei externe Kompensationsflächen. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass auf einer dieser drei externen Flächen die dazugehörige Maßnahme aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit bisher nicht umgesetzt werden konnte. Bei dieser Fläche handelt es sich um Teilbereiche der Flurstücke 158/1 und 163/1, jeweils Flur 2, Gemarkung Lilienthal.

Die Maßnahme wird auch in Zukunft auf dieser Fläche nicht umgesetzt werden können, da der Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde ausdrücklich

---

3 Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wurde bei der schalltechnischen Beurteilung von einem *Reinen Wohngebiet* (WR) ausgegangen, welches einen um 5 dB höheren Schutzanspruch als ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) besitzt. Bereits bei einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen eines Bauantrages für die Firma Naber GmbH & Co. KG im Jahr 2019 wurde für dieses Wohnheim der Ansatz eines WA gewählt und nachgewiesen, dass die diesbezüglichen Werte eingehalten werden. Dies ist insofern korrekt, als dass Wohnheime auch in *Allgemeinen Wohngebieten* als „allgemein zulässige Nutzung“ errichtet werden können. Daher wurde der Ansatz eines WA für das Wohnheim im SO2-Gebiet beibehalten.

erklärt hat, dass er diese Fläche nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen wird, da es sich um eine hofnahe und damit wirtschaftlich sehr bedeutende Fläche handelt. Die Gemeinde hat sich aufgrund dieser Aussagen nunmehr um eine andere Ausgleichsfläche bemüht. Hier steht jetzt eine Fläche in Mittelbauer in Aussicht, die aufgrund ihrer Lage ebenfalls als Ausgleichsfläche geeignet ist und es daher zu einer „Verlagerung" der externen Kompensationsfläche kommt. Hierbei handelt es sich um den nördlichen Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool IV).

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist daher auch eine Veränderung der textlichen Festsetzung Nr. 9.25 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" bzw. der textlichen Festsetzung Nr. 3.15 aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" - 3. Änderung, die diese externe Kompensation regeln. Sie werden nunmehr auf das aktuelle Flurstück in Mittelbauer (Flächenpool IV und V) abgestellt. Somit findet eine Verlagerung der externen Kompensationsfläche aus dem Ortsteil Feldhausen nach Mittelbauer statt.

Zu der hier vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I" ist zudem im dazugehörigen Teilplan 1 die bisher festgesetzte, aber nicht umgesetzte externe Kompensation auf Teilbereichen der Flurstücke 158/1 und 163/1, jeweils Flur 2, Gemarkung Lilienthal aus dem 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 92 sowie die nun stattfindende „Verlagerung" dieser externen Kompensation auf einen Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool IV) dem Teilplan 2 zu entnehmen.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Gewerbegebiet	64.010 m²
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.120 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.067 m²
Private Grünfläche	712 m²
Gesamtfläche	66.789 m²

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Änderung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden betroffen. Der hierfür ermittelte Kompensationsbedarf soll durch interne sowie externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Weiterhin konnte die mit der textlichen Festsetzung Nr. 9.25 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 bisher festgelegte externe Kompensation nicht umgesetzt werden, da ein Zugriff auf die Fläche nicht möglich war und zukünftig auch nicht sein wird. Daher erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung auch diesbezüglich eine Änderung, als dass nunmehr für die externe Kompensation das Flurstück 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen in Mittelbauer herangezogen wird. Hierbei ist zu beachten, dass durch das vorhergegangene 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 92 bereits eine teilweise „Aufhebung" erfolgt ist, so dass aktuell 57.051 m² in Mittelbauer zu kompensieren sind. Hinzu kommen die durch das vorliegende Änderungsverfahren verursachten erheblichen Beeinträchtigungen in einer Größenordnung von 7.261 m², wovon 5.978 m² extern zu kompensieren sind. Für diese externe Kompensation wird eine Fläche im südlichen Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool IV) herangezogen.

9.2 Wasserwirtschaft

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden innerhalb des Plangebiets verlaufende Gräben überplant. Da diese teilweise nicht (mehr) in der Örtlichkeit vorhanden sind und nicht für die Oberflächenentwässerung genutzt werden, ergeben sich diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft.

Für den Änderungsbereich besteht ein durch das Ingenieurbüro Kleberg + Partner erarbeitetes Entwässerungskonzept, welches die Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System vorsieht. Für den Fall eines Starkregenereignisses besitzt das System sowohl ein Rückhaltebecken im Norden des Planbereiches, an der Dr.-Sasse-Straße, als auch einen Notüberlauf in den straßenbegleitenden Graben. Dieser entwässert in Richtung St. Jürgensland in das dortige Grabennetz. Das bestehende System kann je nach Umsetzung einer weiteren Bebauung bedarfsgerecht erweitert werden.

Nach § 78b Abs. l Satz l Halbsatz l Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach der als Interpretationshilfe heranzuziehende Mitteilung des MU vom 20.04.2018 gehören dazu nicht die Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Als überwiegend tidebeeinflusst im Sinne dieser Vorschrift sind in Niedersachsen u. a. die Risikogebiete an der Küste. Diese Gebiete entsprechen den festgesetzten deichgeschützten Gebieten.

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

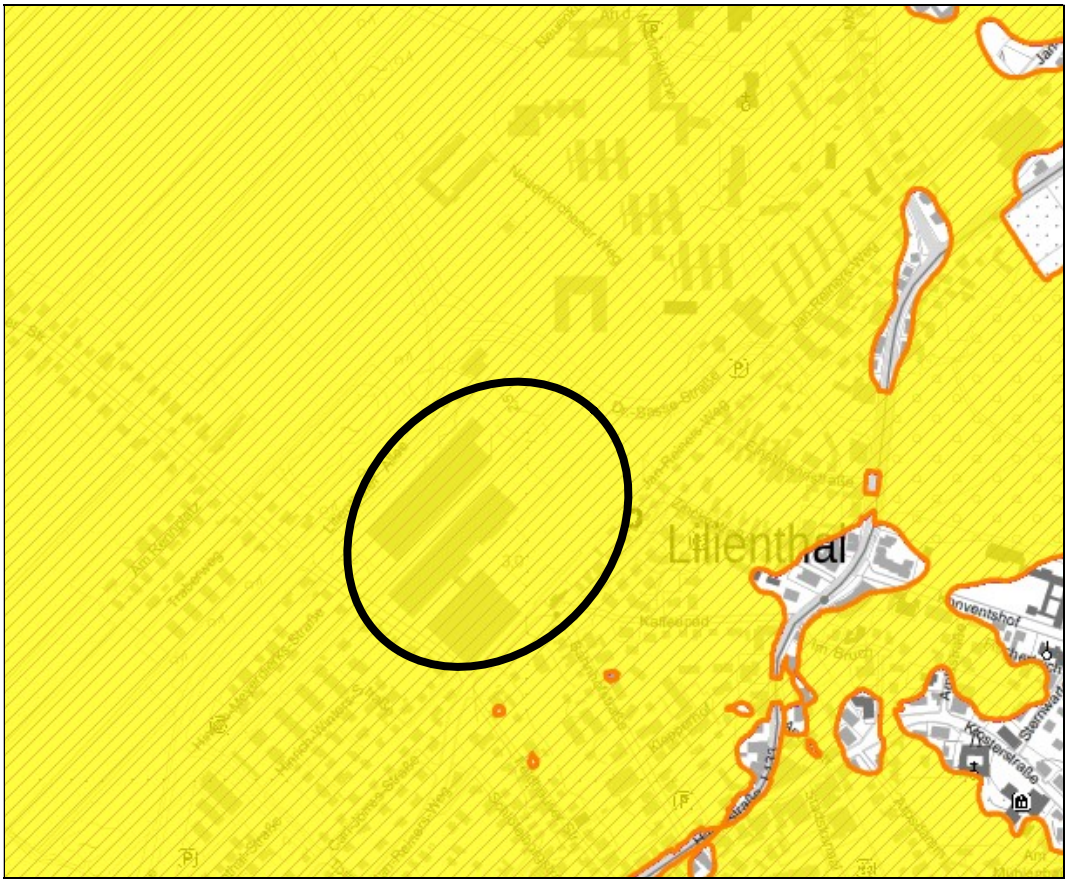

Abb. 9: Abgrenzung des Küstengebietes Weser Niedersachsen, das Plangebiet ist schwarz umrandet (Quelle: Nds. Umweltkarten)

9.3 Ver- und Entsorgung / Brandschutz

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

Die Versickerung erfolgt über ein Mulden-Rigolen-System innerhalb des Plangebietes. Bei Starkregenereignissen wird zudem ein nördlich liegendes Rückhaltebecken sowie ein Notüberlauf in den straßenbegleitenden Graben der Dr.-Sasse-Straße genutzt. Eine Oberflächenentwässerungsplanung mit dem entsprechenden hydraulischen Nachweis wurde durch das Ingenieurbüro Kleberg, Ritterhude, erstellt.

Da die zukünftige Bebauung und hier insbesondere ihre Nutzung auf Ebene des Bebauungsplanes noch nicht bekannt sind, kann ein Brandschutzkonzept derzeit nicht erstellt werden. Wie bei den bestehenden baulichen Anlagen wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ein Brandschutzkonzept erstellt, so dass die Löschwasserversorgung in jedem Fall sichergestellt ist. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung besteht ein Nachweis der Feuerlösch-Entnahmestellen vom Büro Lorenz + Müller Ingenieure - Ingenieurbüro für Brandschutz, das die Verfügbarkeit von ausreichenden Entnahmestellen bestätigt. Je nach Art des Bauvorhabens und dessen Brandklasse wird dieses in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ergänzt bzw. angepasst.

Darüber hinaus gab die Freiwillige Feuerwehr Lilienthal / Falkenberg während des Beteiligungsverfahrens in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2020 folgenden Hinweis: *„Sofern weitere Baumaßnahmen im südwestlichen Bereich des Plangebiets (Richtung Jan-Reiners-Weg) vorgesehen werden, müssen zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten entsprechende Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen werden. Hierbei sind die Vorgaben hinsichtlich Breite, Beschaffenheit und Tragfähigkeit der DIN 14090 in Verbindung mit der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung 28. September 2012 (Niedersachsen) einzuhalten. Aus Sicht der Feuerwehr empfiehlt es sich, diese Flächen an die bestehenden Feuerwehrzufahrten von der Dr.-Sasse-Straße oder der Bahnhofstraße anzuschließen.*" Dieser Hinweis der Freiwilligen Feuerwehr ist Bestandteil im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens und wird daher dort zu berücksichtigen sein.

9.4 Überörtlicher Verkehr

Die Belange des überörtlichen Verkehrs werden durch die Lage des Plangebietes an der Lilienthaler Allee berührt. Es handelt sich bei der Lilienthaler Allee zwar um eine Gemeindestraße, aufgrund ihrer Funktion als Ortsentlastungsstraße dient sie jedoch dem überörtlichen Verkehr. Da keine Zufahrt zur Lilienthaler Allee besteht, wird diese in ihrer Funktionalität nicht eingeschränkt.

Die verkehrliche Erschließung soll über die bestehenden Grundstückszufahrten (Feldhäuser Straße, Bahnhofstraße / Jan-Reiners-Weg, Dr.-Sasse-Straße) sowie einer weiteren Ein- und Ausfahrt in dem Bereich der für die vormalige „Privatstraße" bereits vorgesehenen Anbindung an die Dr.-Sasse-Straße erfolgen. Perspektivisch ist vorgesehen, aufgrund der guten Leistungsfähigkeit dieser Straßen, über sie den überwiegenden Teil des Betriebsverkehres abzuwickeln.

Bei dem südöstlich außerhalb des Änderungsbereiches verlaufenden Jan-Reiners-Weg handelt es sich um eine bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindung. Durch die vorliegende Änderung erfahren ihre Funktionalität und Bedeutung keine Veränderung.

9.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurden auch die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel überprüft, da diese nach "der alten" ISO 9613-2 festgelegt sind. Damit besteht die Möglichkeit zur Anpassung und Optimierung der emissionsseitigen Beschränkungen und eine Umwandlung in (aktuelle) Emissionskontingenten nach DIN 45691. Im Sinne einer Stärkung des Betriebsstandortes ermöglicht diese Anpassung der Kontingente sowie der Gliederung eine optimale Nutzbarkeit des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Schutzansprüche (Orientierungswerte nach DIN 18005) der direkten Nachbarschaft.

Des Weiteren wurde für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eine ***gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen*** durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (Bremen, Stand: 16.12.2020) erstellt, die sich mit den Geruchsimmissionen durch die Firma Nabertherm GmbH auf die umliegende Nachbarschaft auseinandersetzt.

Die Ermittlung und Bewertung der Geruchsimmissionen erfolgte dabei nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Niedersachsen. Die GIRL gibt dabei vor, dass die Gesamtbelastung (IG) in einem festgelegten Beurteilungsgebiet ermittelt werden muss und sich hierbei aus der vorhandenen Belastung (IV) und der Zusatzbelastung (IZ) zusammensetzt.

Für die Ermittlung der Geruchsemissionen wurde eine eigene olfaktometrische Untersuchung an insgesamt sechs Punkten in der näheren Umgebung des Plangebietes durchgeführt. Außerdem wurden an relevanten Geruchsquellen (Pulverbeschichtung, Brennofen, Lackierung, Grundierung, Testbrand) der Firma Nabertherm GmbH Geruchsproben entnommen und diese im Labor an einem Olfaktometer ausgewertet. Darauf folgte die Ermittlung der Immissions-Zusatzbelastung nach Anhang 3 der TA Luft, hierfür wurde zur Ausbreitungsberechnung das Modell AUSTAL2000 eingesetzt.

Für eine differenzierte Einschätzung der Geruchssituation wurde die Zusatzbelastung durch die Firma Nabertherm GmbH jeweils

- im Ist-Zustand,
- bei einer 50 % Erweiterung durch Erhöhung der Auslastung der bestehenden Anlagen auf 2.700 h/a[4] (Planzustand 1) und
- bei einer 50 % Erweiterung mit neuen Anlagen auf der Erweiterungsfläche unter Beibehaltung von 1.800 h/a[5] (Planzustand 2)

ermittelt. Derzeit sind allerdings keine Anlagenerweiterungen geplant.

Die olfaktometrische Untersuchung zeigt, dass in weiten Bereichen der Nachbarschaft die Zusatzbelastung (IZ) durch die Firma Naber sowohl im derzeitigen Ist-Zustand als auch bei einer fiktiven Anlagenerweiterung irrelevant ist, da die genannte Kenngröße IZ auf den überwiegend zu betrachteten Beurteilungsflächen den Wert von 2 % nicht überschreitet und damit das sogenannte „Irrelevanzkriterium" greift. Lediglich an zwei Beurteilungspunkten („B1" im Bereich der Feldhäuser Straße und „B4" im Bereich der neuen Erweiterungsfläche am Jan-Reiners-Weg) kommt es zu einer Überschreitung der Irrelevanz. Dennoch werden selbst hier unter Berücksichtigung einer fiktiven Anlagenerweiterung um 50 % die Immissionswerter der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von maximal 10 % der Jahresstunden eingehalten.

Darüber hinaus sind durch andere Emittenten keine relevanten Vorbelastungen gegeben.

Im Ergebnis werden damit durch die vorliegende Planung keine erheblichen Geruchsbelästigungen hervorgerufen.

---

[4] Unter der Einheit h/a sind die Anteile der Geruchsstunden an den Jahresstunden zu verstehen. Laut der gutachterlichen Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen beträgt die Laufzeit der Maschinen der Firma Nabertherm 1.800 h/a (vgl. Seite 8 der gutachterlichen Stellungnahme). Bei einer Erhöhung um 50 % ergeben sich somit 2.700 h/a.

[5] Laut der gutachterlichen Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen beträgt die Laufzeit der Maschinen der Firma Nabertherm 1.800 h/a (vgl. Seite 8 der gutachterlichen Stellungnahme).

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit berücksichtigt, Konflikte sind nicht ersichtlich.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Besonderer Artenschutz

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der

   Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Vorschriften

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

Altlasten

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

Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie dies RAS LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeine 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 die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

11. HINWEISE

Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen

Die aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden teilweise über externe Kompensationsflächenpools der KWE (Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal) bereitgestellt.

Für die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und für die Verlagerung der Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" – 3. Änderung werden auf dem nördlichen Teilbereich des Flurstücks 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool IV) 58.900 m² bzw. auf dem südlichen Bereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V) 4.129 m² zugeordnet und dauerhaft gesichert. Nähere Informationen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zur Durchführung und Sicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB, 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I" behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Lilienthal und befindet sich dabei am westlichen Rand des Zentralen Siedlungsbereiches des Ortsteiles Lilienthal. Das etwa 6,68 ha große Plangebiet grenzt mit seinem westlichen Bereich an die Lilienthaler Allee, im nördlichen bis nordöstlichen Bereich schließt sich die Dr.-Sasse-Straße an das Plangebiet an. Des Weiteren führt der überwiegend als Fuß- und Radweg ausgebaute Jan-Reiners-Weg südöstlich bis östlich entlang des Plangebietes, im südlichen bzw. südwestlichen Bereich folgt schließlich die Feldhäuser Straße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der Abbildung 1, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll dem im Plangebiet ansässigen und tradierten Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung gegeben werden. Ziel ist es, den Betrieb weiterhin an diesem Standort zu halten sowie eine bessere Ausnutzung der Gewerbeflächen zu erreichen und an die heutigen betrieblichen Erfordernisse anzupassen. Im Rahmen des am 12.02.1997 rechtskräftig gewordenen ursprünglichen Bebauungsplans wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, so dass aktuell durch den bestehenden Gewerbebetrieb das Plangebiet bereits eine Bebauung von etwa 50 % aufweist, die vorwiegend durch Produktionshallen sowie Bürogebäude eingenommen wird.

Im Zuge eines im Jahr 2019 gestellten Bauantrages zur Betriebserweiterung wurde festgestellt, dass die bislang festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) keine weitere Hochbauten mehr zulässt. Als Folge könnten die noch unbebauten, aber als Gewerbegebiet festgesetzten Flurstücke 253/7 und 267/18 für keine Betriebserweiterung mehr genutzt werden. Daher erfolgt nun die Änderung des Bebauungsplanes.

Zentraler Inhalt der hier behandelten Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen folgende Punkte:

1. Streichung der innerhalb des Grundstückes festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"
2. Streichung der entlang der Dr.-Sasse-Straße festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" und Ersatz durch eine 3 m breite „Fläche zum Anpflanzen"

3. Streichung der Privatstraße, Beibehaltung eines 20 m breiten Ein- und Ausfahrtbereiches
4. Zusammenfassung und moderate Erweiterung der Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen zu einer großzügigen Bauzone, um die Ausnutzungsmöglichkeiten zu verbessern
5. Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 9.16, derzufolge 30 % der Fassadenflächen zu begrünen sind; an ihre Stelle tritt eine Regelung, dass pro 6 Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen ist
6. Die textliche Festsetzung Nr. 3.15 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 zur Regelung der externen Kompensationsfläche wird dahingehend geändert, dass nunmehr eine Fläche in Mittelbauer als Ausgleichsfläche herangezogen wird.
7. Aktualisierung der Schallschutzfestsetzungen, im Ergebnis erfolgt eine differenzierte Festsetzung von GE-Gebieten und einem Richtungssektor
8. Neuordnung der maximal zulässigen Höhen (vorher nutzungsbezogen, 10 m für Produktionsgebäude und 12 m für Bürogebäude). Herstellung eines Flächenbezuges, d. h. in den wohngebietsnahen GE 3 und GE 6 maximal 12 m, alle anderen GE maximal 15 m. Zulassung, dass ausnahmsweise im GE 7 max. 20 m hohe Gebäude zulässig sind.
9. Streichung der Baumassenzahl
10. Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen wurde gestrichen, so dass diese nunmehr zulässig sind. Für die Lagerplätze wurde allerdings ein Bereich zeichnerisch festgesetzt, um keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu erzeugen.
11. Festsetzung von 4 Einzelbäumen an der Feldhäuser Straße zum Erhalt
12. Festsetzung der Freifläche an der nördlichen Halle im GE 2 im Bereich der Feldhäuser Straße als „Private Grünfläche"

Der Bebauungsplan Nr. 92 umfasst des Weiteren drei externe Kompensationsflächen. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass auf einer dieser drei externen Flächen die dazugehörige Maßnahme bisher nicht umgesetzt werden konnte. Bei dieser Fläche handelt es sich um Teilbereiche der Flurstücke 158/1 und 163/1, jeweils Flur 2, Gemarkung Lilienthal, mit einer Größe von 57.051 m², die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.15 neu festgesetzt wurden.

Die Maßnahme wird auch in Zukunft nicht umgesetzt werden können, da der Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde ausdrücklich erklärt hat, dass er diese Fläche nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen wird, da es sich um eine hofnahe und damit wirtschaftlich sehr bedeutende Fläche handelt. Die Gemeinde hat sich aufgrund dieser Aussagen nunmehr um eine andere Ausgleichsfläche bemüht. Hier steht jetzt eine Fläche in Mittelbauer in Aussicht, die aufgrund ihrer Lage ebenfalls als Ausgleichsfläche geeignet ist und es daher zu einer „Verlagerung" der externen Kompensationsfläche kommt. Grundsätzlich hat der Landkreis Osterholz diese Fläche als geeignet für Ausgleichsmaßnahmen be-

funden. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 58.900 m² (Flächenpool IV). Gegenstand der vorliegenden Änderung ist daher auch eine Veränderung der textlichen Festsetzung Nr. 3.15 aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, die diese externe Kompensation regelt. Sie wird nunmehr auf das aktuelle Flurstück in Mittelbauer abgestellt. In diesem Zusammenhang wird auch die textliche Festsetzung Nr. 9.25 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" geändert, die ebenfalls die externe Kompensation regelt.

Hinzu kommen die durch das vorliegende Änderungsverfahren verursachten erheblichen Beeinträchtigungen in einer Größenordnung von 5.978 m². Für diese externe Kompensation wird eine Fläche im südlichen Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V) herangezogen. Damit sind insgesamt 63.029 m² extern auszugleichen.

Alle weiteren Planungsinhalte werden unverändert beibehalten.

Die differenzierten Regelungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zu entnehmen.

12.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen[6] dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

12.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Landkreis Osterholz, 2000) stammt aus dem Jahr 2000. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz zum Plangebiet

Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	Keine Darstellungen / Bewertungen Angrenzende Bereiche: Etwa 300 m östlich zum Plangebiet befindet sich ein *wichtiger Bereich mit landesweiter Bedeutung (Kategorie A)* und der Gebietsnummer 6/27. Hierbei handelt es sich um das *Mittelholz*, einen bodensauren Eichen-Buchenwald in der Ortslage von Lilienthal sowohl mit Baum- als auch Altholzbestand. Beeinträchtigt wird das Gebiet durch starken Erholungsverkehr (Störungen, Trampelpfade) sowie Randeinflüsse durch Besiedlung (Gartenabfälle).

[6] 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 Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	Der überwiegende Bereich des Plangebietes erfährt keine Darstellung oder Bewertung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein *wichtiger Bereich der Kategorie C*, der eine *hohe Qualität für das Landschaftsbild* aufweist und sich östlich und nördlich angrenzend vom Plangebiet weiter fortzieht. Dieser Bereich mit der Gebietsnummer 6.4/3 stellt den *Niederungsbereich zwischen Truper Deich und Moorhausen* dar und ist zum Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.
Für Boden, Wasser, Klima / Luft wichtige Bereiche	In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist das Plangebiet selbst sowie die nördlich, östlich und westlich anschließenden Bereiche als *Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)* gekennzeichnet.
Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Für das Plangebiet sind keine Entwicklungen oder Maßnahmen vorgesehen. Angrenzende Bereiche: Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein *Geschützter Landschaftsbestandteil unter 3 ha*.

12.1.2.2 Landschaftsplan

Für das gesamte Gebiet der Gemeinde Lilienthal wurde 1982 ein Landschaftsplan erarbeitet, der mittlerweile als veraltet anzusehen ist. Daher werden für die vorliegende Planung die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes zu Grunde gelegt.

12.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete usw.) sowie Objekte (gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

Das nächst gelegene Schutzgebiet ist das rund 300 m östlich entfernte Landschaftsschutzgebiet *Butendieker Gehölz* (LSG Nr. OHZ 8).

12.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, 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.

12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.2.1 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.

<u>Beschreibung</u>

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenbeschreibung auf Grundlage der Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“. Zur Beschreibung der Bio-

toptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2020) 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.

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 Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter 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
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

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 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).[7]

7 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.

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope 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)

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

a) Menschen

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Betriebsstandort eines dort langjährig ansässigen Gewerbebetriebes genutzt und dient als Arbeitsstandort. Damit besitzt der überwiegende Teil des Plangebietes diesbezüglich eine große Bedeutung.

Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Plangebiet dagegen keine Bedeutung, da es sich um Gewerbeflächen handelt, die sich innerhalb des Ortsteiles Lilienthal befinden. Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind zudem durch die teilweise vorhandenen Einzelbäume vorhanden, wenngleich ihre Bedeutung durch den bestehenden Gewerbebetrieb verringert werden.

⇒ Durch die Bedeutung als Arbeitsstandort, sowie die teilweise Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stär-

---

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; 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 I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

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

ker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend dem derzeit rechtsverbindlichen Planstand um ein *Gewerbegebiet*. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. 6,68 ha.

Im Bereich des *Gewerbegebietes* ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch eine bestehende Flächeninanspruchnahme für Anlagen, Strukturen und Nutzungen gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Gebäude, Wege, Lagerflächen und technische Betriebseinrichtungen.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzen das *Gewerbegebiet* insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf Basis der Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" mit den entsprechenden Biotoptypen dar.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2020) 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.

Gewerbegebiet (OGG)

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist als *Gewerbegebiet (GE)* festgesetzt und dient einer Firma zur Herstellung von Industrieöfen und Ofenanlagen als Betriebsstandort. Neben den zur Herstellung der Öfen benötigten Produktionsgebäuden besteht im südlichen Bereich des Plangebietes auch ein zur Firma gehörendes Bürogebäude. Weitere Flächen werden durch Fahr- und Rangierwege, darunter auch für die Feuerwehr, sowie für Stellplätze und Lagerflächen in Anspruch genommen. Im Nordosten ist eine Fläche aktuell noch unbebaut und dient als Ackerfläche bzw. Grünland. Die Fassaden der Produktionsgebäude sind zu etwa einem Drittel begrünt. Hierbei kommen an den Gebäudefassaden Arten wie Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulius*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Kletterrose (*Rosa spec.*) vor.

Insgesamt weist das Plangebiet durch den Gewerbebetrieb eine überwiegende Versiegelung auf, was aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 auch rechtlich zulässig bzw. gewollt ist. Unversiegelte Bereiche im Gewerbegebiet ziehen sich entlang der ehemaligen Grundstücksgrenzen in Form von kleinflächigen Gehölzbeständen und Gräben, die als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind.*

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Gewerbegebiet* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Parallel zur Dr.-Sasse-Straße sowie entlang der drei Grabenabschnitte (vgl. Biotoptyp *Graben* (FG)) sind im Plangebiet dichte Strauch-Baumhecken vorhanden (Flächen *für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)*, die sich aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zusammensetzen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Strauch-Baumhecken* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

Einzelbaum (HBE)

Innerhalb der festgesetzten *Fläche für Maßnahmen*, die fast parallel zur Lilienthaler Allee verläuft, sind 8 Einzelbäume *zum Erhalt* festgesetzt, wobei hiervon einige auch außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches stocken.

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewandten Modells ist bei einer Beseitigung des Biotoptyps *Einzelbaum* eine Ersatzpflanzung (E) vorzusehen.

Graben (FG)

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sind im Plangebiet drei Gräben vorhanden, die sich jeweils entlang der Flurstücksgrenzen befinden. Die Bereiche der Grabenböschungen werden von Gehölzen und Röhrichtvegetation gesäumt. Eine Überprüfung der naturschutzfachlichen Wertigkeit im Dezember 2020 hat des Weiteren ergeben, dass der Ist-Zustand der Gräben zu diesem Zeitpunkt nur stellenweise mit Wasser gefüllt waren und dabei keinerlei Fließgeschwindigkeit aufwiesen, womit die *Gräben* vor Ort eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) erreichen.

Der Biotoptyp *Graben* befindet sich allerdings innerhalb der festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.13 aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92), so dass seine Wertigkeit zusammen mit dem Biotoptyps *Strauch-Baumhecke* (HFM) zu betrachten ist.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Graben* aufgrund der Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

Straße (OVS)

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine „Privatstraße" festgesetzt, die eine Anbindung an die Dr.-Sasse-Straße ermöglichen sollte und entsprechend den Festsetzungen zu 100 % versiegelbar ist. Diese Privatstraße wurde allerdings nicht umgesetzt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Straße* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020) entnehmen:

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

Bodentyp 1:	Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol
Bodenlandschaft	Talsandniederungen
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler
Bodenregion	Geest
Bodentyp 2:	Sehr tiefer Podsol-Gley
Bodenlandschaft	Talsandniederungen
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler
Bodenregion	Geest

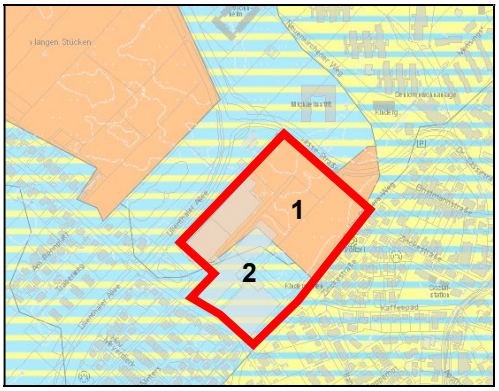

Abb. 10: Bodentypen des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Haupteinheit der *„Wesermarschen“* und hier wiederum zu der naturräumlichen Einheit der *„Hamme-Wümmemarsch“* (6.) sowie zur naturräumlichen Untereinheit der *„Lilienthaler Sandmarsch“* (6.4). Diese ist durch Hochmoor- und Gleyböden gekennzeichnet.

Im Plangebiet sind, wie für die *„Lilienthaler Sandmarsch“* typisch, Gleyböden vorhanden, die aber auch durch sandige Verhältnisse geprägt werden, so dass sich insgesamt der Bodentyp „Sehr tiefer Podsol-Gley“ entwickeln konnte und den südlichen Bereich des Plangebietes einnimmt. Gleyböden sind generell grundwasserbeeinflusst und verfügen über einen relativ hohen Nährstoffgehalt. Podsolböden wiederum zeichnen sich durch eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefahr sowie eine hohe Winderosionsgefahr aus.

Um auf dem sandigen und relativ unfruchtbaren Boden eine höhere Ertragsleistung zu erreichen, wurde vermutlich bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts die sog. „Plaggenwirtschaft“ betrieben, so dass im übrigen Plangebiet der Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ anzutreffen ist, der an und für sich von kulturhistorischer Bedeutung ist. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung und hier insbesondere durch den Bau von Gebäuden und der damit verbundenen Abgrabung des Bodenmaterials ist es jedoch zu Zersetzungsprozessen gekommen, so dass nicht mehr von einer typischen Plaggenauflage auszugehen und die kulturhistorische Bedeutung damit nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund der bestehenden Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan ist eine Bebauung des Plangebietes bereits zulässig und hat zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse geführt. So ist in dem bislang 57.165 m² großen festgesetzten *Gewerbegebiet* mit einer maximalen GRZ von 0,8 demnach eine Versiegelung von 45.732 m² möglich. Darüber hinaus erfährt die festgesetzte 1.072 m² große Planstraße eine vollständige Versiegelung. Insgesamt ist im Plangebiet so eine Bodenversiegelung von 46.804 m² bereits zulässig. Damit weist der Boden im Bereich der vorhandenen Versiegelungen nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Wesentlich natürlicher, d.h. lediglich gering bis mäßig überprägt, dürften sich die Bodenstandorte des weiteren Plangebietes (z.B. festgesetzte *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*) darstellen.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe) verwendet. Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die zulässigen Versiegelungen nicht erkannt werden.

⇒ Den gegenwärtig versiegelten und verdichteten Böden wird eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

e) Wasser

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

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich nahezu parallel zur Lilienthaler Allee und zur Dr.-Sasse-Straße verlaufend ein straßenbegleitender Graben, der von Gehölzbeständen sowie Röhrichtvegetation gesäumt wird und in Richtung St. Jürgensland in das dortige Grabensystem entwässert. Darüber hinaus ist im Plangebiet ein Mulden-Rigolen-System vorhanden, welches zur Entwässerung der bebauten Flächen dient.

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.

Das Gebiet ist nach den Angaben der niedersächsischen Umweltkarten weder Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, noch eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Somit ist es für die Bedeutung von Grundwasser für die menschliche Nutzung nicht ausschlaggebend.

Die anstehenden Böden des Plangebietes besitzen überwiegend ein sandiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat haben die Böden damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Durch die bestehenden Versiegelungen ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt, während im Geltungsbereich die nicht versie-

gelten Bereiche (z.B. die festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*) noch ihre Fähigkeit zur Versickerung besitzen.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet gehört zur klimaökologischen Region „Küstennaher Raum" und ist maritim geprägt. Die maritimen Einflüsse bewirken einen ausgeglichenen Temperaturverlauf, hohe Niederschlagswerte und hohe Windgeschwindigkeiten. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer kühl und regnerisch. Die nachfolgende Tabelle fasst die wichtigsten Klimadaten des Landkreises Osterholz zusammen.

Tab. 4: Klimadaten des Landkreises Osterholz

mittlere Windgeschwindigkeiten	4-5,5 m/s
vorherrschende Windrichtung im Jahresdurchschnitt	50 % SW-NW
Lufttemperatur im Jahresmittel	8,6 °C
mittlere Jahresschwankungen der Lufttemperatur	16,5-17,5 °C
Anzahl der Sommertage im Jahr (Maximumtemp. 25 °C)	15-25
Anzahl der Frosttage im Jahr (Minimumtemp. 0 °C)	60-80
mittlere Jahressumme der Sonnenscheindauer	1.500-1.550 Std.
mittlere jährliche Niederschlagshöhe	700-825 mm
Rel. Feuchte im Jahresmittel	83 %
Schwülebildung	5-7 Tage im Juli und August
mittlere Zahl der Tage mit Nebel im Jahr	72

Das Mesoklima im Untersuchungsraum wird in erster Linie durch die Art der Bodennutzung bestimmt. Im vorliegenden Fall herrschen im Bereich der versiegelten Flächen gestörte Verhältnisse vor, die das Klima beeinträchtigen.

Den Gehölzbeständen sowie der Fassadenbegrünung an den Produktionsgebäuden kommt für das lokale Klima insofern eine Bedeutung zu, als dass sie zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten beitragen und durch eine höhere Verdunstungsleistung ausgleichend auf die versiegelten Flächen im Plangebiet wirken.

Als Vorbelastung bezogen auf das Schutzgut Luft sind die Schadstoffimmissionen des Gewerbebetriebes selbst sowie des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen der Lilienthaler Allee, der Dr.-Sasse-Straße und der Feldhäuser Straße zu nennen. Aufgrund der gegebenen Windgeschwindigkeiten ist dennoch von einer geringen Belastung auszugehen. Der südöstlich bis östlich zum Plangebiet verlaufende Jan-Reiners-Weg weist hingegen keine vorbelastenden Schadstoffimmissionen auf, da er in erster Linie als Fuß- und Radweg genutzt wird.

Darüber hinaus konnte auch im Zusammenhang mit der erstellten gutachterlichen Stellungnahme zu Geruchsemmissionen und -immissionen durch den TÜV-Nord im Ergebnis festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung insgesamt keine erheblichen Geruchsbelästigungen hervorgerufen werden.

⇒ Aufgrund der beschriebenen Situation ist dem Schutzgut Klima/Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

g) 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.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. 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.

Typisch für die naturräumliche Einheit der *„Hamme- und Wümmemarsch*“ war ursprünglich eine durch den Tideeinfluss von Hamme, Wümme und Wörpe ausgedehnte Grünlandnutzung mit einer weitgehend offen geprägten Landschaft. Die Bodenverhältnisse sind ursprünglich als eher feucht bis nass einzustufen, so dass es auch häufiger zu Überschwemmungen kam. Die dazugehörige naturräumliche Untereinheit der *„Lilienthaler Sandmarsch*“, in der sich das Plangebiet sowie die nähere Umgebung befindet, zeigt hingegen trockenere Verhältnisse auf. So konnte auf den etwas höhergelegenen Sandflächen und Dünen die Siedlung Lilienthal entstehen. Auch die Überschwemmungshäufigkeit ist in der *„Lilienthaler Sandmarsch*“ geringer und wird darüber hinaus durch Eindeichungsmaßnahmen beeinflusst.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die großvolumigen Produktionsgebäude sowie die in den letzten Jahren laufend stattgefundenen Siedlungserweiterungen der Ortschaft Lilienthal bereits deutlich überprägt. Als positiv prägend sind vor allem die größeren Einzelbäume an der südlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze anzusehen.

Im Plangebiet kommen nur vereinzelt Gehölzstrukturen vor. Die Gräben sind zwar ebenfalls kleinflächig, weisen aber aufgrund der Röhrichtvegetation noch eine verhältnismäßig natürliche, die Eigenart der Landschaft prägenden Eigenschaft auf. Insgesamt besitzt das Plangebiet sowie die Umgebung bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit allerdings nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Im Plangebiet kommen mit Ausnahme der eher kleinflächigen Einzelbäume sowie den Hecken aus Bäumen und Sträuchern keine landschaftstypischen Strukturen vor. Eine besondere Artenvielfalt ist ebenfalls nicht gegeben. Dem Plangebiet kommt daher überwiegend hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt eine geringe Bedeutung zu.

Die preußische Landesaufnahme von 1898 zeigt, dass sich das Plangebiet damals aus drei Flurstücken zusammensetzte und als Grünland genutzt wurde. In den randlichen Bereichen der drei Flurstücke stockten jeweils einzelne Laubgehölze. In der preußischen Landesaufnahme sind die heutigen Straßen und Wege nur teilweise erkennbar. Die Feldhäuser Straße existierte bereits Ende des 19 Jahrhunderts und auch der Jan-Reiners-Weg ist bereits in der Karte verzeichnet. Die beiden übrig angrenzenden Straßen Lilienthaler Allee und Dr.-Sasse-Straße sind hingegen noch nicht in der historischen Karte zu erkennen. Aufgrund der erheblichen Veränderungen des Plangebietes durch die gewerbliche Nutzung und die allgemeine Siedlungstätigkeit kommt dem Plangebiet und seiner Umgebung nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Kriterium historische Kontinuität zu. Dies gilt auch für die umgebenen Grünlandflächen. Lediglich der Feldhäuser Straße sowie dem Jan-Reiners-Weg kommt eine allgemeine Bedeutung zu, da es sich hier um historische Wegeverbindungen handelt. Aufgrund des modernen Ausbaus der Straßen ist hierbei allerdings keine besondere historische Bedeutung gegeben.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung durch den „modernen" Siedlungsrand der Ortschaft Lilienthal, aber auch durch Emissionen der angrenzenden Straßen. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet sowie die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das beplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Hierbei ist festzuhalten, dass vor allem Gehölzbestände als für das nordwestdeutsche Flachland „naturraumtypisch" zu beschreiben sind.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen jedoch nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und –objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) 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.

12.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Gesamtgebiet	1
Pflanzen und Tiere	*Gewerbegebiet* (OGG)	I
	Strauch-Baumhecke (HFM)	III
	Einzelbaum (HBE)	E
	Graben (FG)	III

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
	Straße (OVS)	I
Boden	versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
Wasser	Gesamtgebiet	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*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 Jahre Regenerationszeit)	+ Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar	(-150 Jahre Regenerationszeit)

12.2.3 Besonderer Artenschutz

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von bestandsgefährdeten[8] besonders geschützten Arten auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel-, Fledermaus– und Amphibienarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialabschätzung mit einer Begehung und Bestandsaufnahme vor Ort beurteilt. Ziel des besonderen Artenschutzes ist die Verhinderung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten.

Im Zuge einer Begehung durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargen am 21.09.2020, die als Basis für die Potentialabschätzung diente, wurden die vorhandenen Bäume auf das Vorhandensein von Großhorsten und Höhlungen untersucht. Zusätzlich wurden Zufallsfunde im Rahmen dieser Begehung mit einbezogen sowie darüber hinaus auch Hinweise von Anwohnern im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.09.2020 berücksichtigt.

Die für die Potentialabschätzung durchgeführte Begehung des Plangebietes im September 2020 hat gezeigt, dass dieses für **Vogelarten** aufgrund der Gehölzstrukturen, der großen offenen, kurzrasigen Flächen sowie den Gebäuden einen vielfältigen Lebensraum für verschiedene Vogelarten bietet. Die starken Störungen sowohl durch den Verkehr auf der angrenzenden Lilienthaler Allee, als auch

[8] Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands. Die Reduktion auf bestandsgefährdete besonders geschützte Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

durch Spaziergänger, mit und ohne Hund, auf der offenen Fläche entlang des Jan-Reiners-Weges schränken die potentielle Artenvielfalt jedoch deutlich ein. Im Plangebiet wurden zudem keine Großhorste gefunden.

Zusätzlich ist besonders bei bodenbrütenden Arten der neben den einheimischen Raubtieren (Marder, Wiesel) vorhandene Druck durch freilaufende jagende Hauskatzen aus der angrenzenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Tab. 6: Im Plangebiet potentiell brütende Vogelarten (* = Information aus Bürgerbeteiligung)

Vogelart	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Niedersachsen	Rote Liste Deutschland
Amsel	*Turdus merula*		
Austernfischer*	*Haematopus ostralegus*		
Bachstelze	*Motacilla alba*		
Buchfink	*Fringilla coelebs*		
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*		
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	V	
Goldammer	*Emberitza citrinella*		
Grünling	*Carduelis chloris*		
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*		
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*		
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*		
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*		
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*		
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*		

Unter Berücksichtigung der genannten Störungs-Faktoren wurden insgesamt 14 Arten als potentielle Brutvogel-Arten ermittelt (vgl. vorstehende Tabelle). Dies ist in Anbetracht der geringen Ausdehnung der Gehölzbestände sowie der oben genannten Störungs-Faktoren eine durchschnittliche Artenzahl. Bei den potentiell brütenden Arten handelt es sich ohne Ausnahme um Arten, die über eine deutliche Störungstoleranz verfügen und deren Nester in der Regel sehr versteckt angelegt werden. Auf Grund der deutlichen Störungstoleranz sind alle im Plangebiet potentiell brütenden Arten in Siedlungsbereichen beim Vorhandensein eines ausreichenden Gehölzbestandes regelmäßig anzutreffen. Die Einstufung der Gartengrasmücke (*Sylvia borin*) in die Vorwarnliste der Roten Liste (Krüger & Nipkow 2015) beruht auf einem allgemeinen Rückgang dieser Art.

Das Brutvorkommen des während der Bürgerinformationsveranstaltung erwähnten Austernfischers (*Haematopus ostralegus*) besteht nach Aussagen eines Firmenmitarbeiters seit mehreren Jahren. Die Tiere nutzen eines der Flachdächer auf den vorhandenen Gebäuden als Brutplatz und führen die geschlüpften Jungen zur Nahrungssuche auf die Freiflächen im Plangebiet. Hierbei ist das Flachdach als ein Ersatzlebensraum des eigentlich an Küsten beheimateten Watvogels anzusehen. Austernfischer nutzen in Siedlungsbereichen solche Strukturen inzwischen häufig.

Neben den potentiellen Brutmöglichkeiten hat das Plangebiet durch seine vergleichsweise großen offenen Flächen eine hohe Bedeutung als Nahrungshabitat für Tiere, die im angrenzenden Siedlungsbereich brüten.

Wesentliche Strukturen für potentiell brütende Arten stellen die Baum-Strauch-Reihe entlang des ehemaligen Grabens sowie die randlichen Gehölze dar. Die offenen Flächen bilden dagegen ein wertvolles Nahrungsbiotop für Vögel.

Aufgrund der Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen, der Festsetzung einer *Privaten Grünfläche* im südwestlichen Bereich des Plangebiets sowie einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im nordwestlichen Bereich des Plangebietes und den an der nordöstlichen bis südöstlichen Geltungsbereichsgrenze anzupflanzenden Baum-Strauchhecken, bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für die Avifauna. Ein Verbotstatbestand ist nicht gegeben.

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von **Fledermäusen** innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls generell eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dies konnte durch die im September 2020 durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargen vorgenommene Begehung des Plangebietes bestätigt werden. Diese kam zum Ergebnis, dass die Ortschaft Lilienthal durch ihren hohen Anteil an alten Laubgehölzen sowie eine sehr gute Vernetzung dieser Strukturen ein allgemein attraktiver Lebensraum für verschiedene siedlungsaffine Fledermausarten ist. Besonders zu nennen sind hier die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) und das Braune Langohr (*Plecotus austriacus*). Darüber hinaus nutzen weitere Arten wie der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) die Gehölzbestände als Jagdhabitat und Sommerlebensraum.

In lockeren Baumreihen innerhalb sowie randlich des Plangebietes befinden sich mehrere Laubbäume, die potentiell Höhlungen enthalten können, die von Fledermäusen als Wochenstuben und/oder Schlafstätten genutzt werden könnten. Die visuelle Untersuchung dieser Bäume erbrachte allerdings keinen Hinweis auf Höhlungen, die von Fledermäusen als Wochenstuben, Schlafstätten, Paarungsquartiere oder Winterquartiere genutzt werden können.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen dienen Fledermäusen jedoch als Jagdhabitat sowie als Leit- und Orientierungsstrukturen bei den Flügen zwischen Wochenstube/Schlafstätte und Jagdhabitaten. Besonders die entlang eines ehemaligen Grabens verlaufende Baum-/Strauchreihe bildet durch die Vielfalt der dort vorhandenen Gehölze und dem damit zusammenhängenden artenreichen Insektenbestand ein wertvolles Nahrungshabitat.

Eine weitere Aufwertung des Plangebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse kann durch die Anlage weiterer artenreicher linearer Gehölzstrukturen z. B. entlang des Jan-Reiners-Weges erreicht werden.

Aktuell hat das Plangebiet keine Bedeutung für Fledermaus-Wochenstuben, -Schlafstätten, -Paarungs- oder Winterquartiere. Das Plangebiet stellt aktuell ein durchschnittliches Nahrungshabitat für Fledermäuse dar.

Aufgrund der bestehenden Gebäude als möglicher Lebensraum sowie der auch zukünftig gegebenen Eignung des Plangebietes als Fledermausjagdgebiet, durch den teilweisen Erhalt von Bäumen, aber auch die nunmehr festgesetzt ergänzte Baumreihe entlang des Jan-Reiners-Weges, können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden. Die verschiedenen Gehölzreihen und -gruppen im Plangebiet stellen zudem sowohl Leitelemente für die Orientierung der Fledermäuse dar als auch ein mögliches Nahrungshabitat. Zudem hat die geplante Stellplatzbegrünung positive Auswirkungen für Fledermäuse, da hier durch die Anpflanzung von Laubbäumen weitere Leitelemente und mögliche Nahrungshabitate für Fledermäuse geschaffen werden. Die vorgesehene Stellplatzbegrünung gleicht damit den Verlust der linearen *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* aus.

Des Weiteren bieten die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes für die Artengruppe der **Amphibien** und hierbei für die Arten Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) geeignete Sommer- und Winter-Lebensräume.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine Stillgewässer, so dass auch keine für Amphibien geeigneten Laichmöglichkeiten vorhanden sind. Ein ehemaliger Grabenverlauf wird durch eine Baum-Strauch-Reihe markiert, wobei die Gehölze innerhalb des ehemaligen Grabens stocken. Am südwestlichen Ende dieses Grabens, im Bereich der vorhandenen Überfahrt sowie an zwei sehr kurzen Abschnitten im weiteren Grabenverlauf, finden sich Bereiche, die zeitweise wasserführend sind. Allerdings zeigt der Bewuchs der ehemaligen Grabensohle, dass die wasserführenden Zeiten sehr kurz sind. Es ist daher davon auszugehen, dass auf Grund der Austrocknung dieser Bereiche die Zeit nicht ausreicht, die wassergebundene Entwicklung von Amphibienlaich hin zu terrestrisch lebenden Jungtieren zu beenden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände können von den drei genannten Amphibienarten als Sommer- und Überwinterungshabitat genutzt werden. Alle Arten verbringen diese Zeit in Nagetierbauten oder unter Laub.

Auf Grund der regelmäßigen Störungen durch Spaziergänger mit teilweise freilaufenden Hunden sowie jagenden Katzen aus dem angrenzenden Siedlungsbereich besteht allerdings ein hoher Störungsdruck für alle genannten Amphibienarten. Dieser Störungsdruck sowie das Vorhandensein von sehr gut geeigneten passenden Lebensräumen im nahen Umfeld des Plangebietes durch Gewässer- und Gehölzstrukturen sowie Hausgärten lassen erwarten, dass sich im Plangebiet keine dauerhafte Population einer der drei genannten Amphibienarten bildet.

Die Bedeutung des Plangebietes für Amphibien ist daher insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

Die Potentialabschätzung der untersuchten Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Amphibien stellt **zusammenfassend** fest, dass das Untersuchungsgebiet durch verschiedene Gehölze und mehr oder weniger ruderal beeinflusste Brache-Stadien gekennzeichnet ist.

Die potentiell vorkommende Avifauna des Plangebietes ist durchschnittlich artenreich. Es finden sich ausschließlich regelmäßig im Siedlungsbereich vorkommende und sehr störungstolerante Vogelarten. Auf den locker bewachsenen bis offenen Bodenbereichen ist der Störungsdruck durch Spaziergänger mit teilweise freilaufenden Hunden und durch streunende Katzen sehr hoch, so dass nicht mit dem Vorkommen von bodenbrütenden Arten zu rechnen ist.

Die Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse ist auf Grund der fehlenden höhlenreichen Bäume nur als Nahrungshabitat gegeben. Eine Aufwertung der Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse könnte durch die Anlage einer großkronigen Baumreihe entlang des Jan-Reiners-Weges geschaffen werden.

Sowohl die Gehölzreihe als auch die unterschiedlich entwickelten gehölzfreien Bereiche mit Sommer- und Winterhabitaten stellen einen möglichen Lebensraum für verschiedene Amphibienarten dar. Es fehlen jedoch geeignete Laichgewässer. Dies, sowie der oben bereits genannte Störungsdruck, macht das Plangebiet für Amphibien uninteressant.

Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

Unabhängig hiervon wird allgemein auf die Beachtung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG hingewiesen. Zur Vermeidung evtl. Tötungen sollte, soweit möglich, eine ggf. notwendige Rodung zudem im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen.

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

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

12.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung nicht möglich. Die Erweiterungsflächen würde in diesem Fall voraussichtlich weiterhin den derzeitigen Biotoptypen zuzuordnen sein. 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.

12.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

12.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der betrieblichen Erweiterung einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für die geplanten Produktions- und Bürogebäude sowie Lager- und Stellplatzflächen zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Lage innerhalb des Ortsteiles ist auf den umgebenden Straßen des Gewerbebetriebes bereits mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Durch die Betriebserweiterung ändert sich in einem geringfügigen Maß die flächenmäßige Ausnutzung des Gewerbebetriebes. Der geringe Anstieg an Gewerbefläche hat unwesentlich erhöhte Schall- und Schadstoffimmissionen zur Folge. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchti-

gungen zur Folge haben. Der Abfall wird in für Gewerbebetriebe üblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

12.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Mit der geplanten Änderung soll dem ansässigen Gewerbebetrieb auch in der Zukunft ein attraktiver Gewerbestandort gesichert werden. Dadurch ergeben sich erweiterte Möglichkeiten zur Beschäftigung von Menschen und das Plangebiet besitzt nunmehr insgesamt eine große Bedeutung für den Menschen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurden auch die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel überprüft, da diese nach "der alten" ISO 9613-2 festgelegt sind. Damit besteht die Möglichkeit zur Anpassung und Optimierung der emissionsseitigen Beschränkungen und eine Umwandlung in (aktuelle) Emissionskontingenten nach DIN 45691. Im Sinne einer Stärkung des Betriebsstandortes ermöglicht diese Anpassung der Kontingente sowie der Gliederung eine optimale Nutzbarkeit des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Schutzansprüche (Orientierungswerte nach DIN 18005) der direkten Nachbarschaft.

Durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, Garbsen, 01. April 2020, wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Unter Berücksichtigung von Immissionsaufpunkten in der direkten Umgebung des Plangebietes wurde ermittelt, welche Emissionen durch den Betrieb entstehen können, ohne dass Überschreitungen der jeweils an den Immissionsaufpunkten zulässigen Werte entstehen.

Im Ergebnis wurde das Plangebiet in sieben unterschiedliche Bereiche (GE 1 bis GE 7) unterteilt und für diese konkrete Emissionskontingente festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass durch Baukörper Abschirmungen eintreten, die nur im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bewertet werden können, ist eine Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden, derzufolge eine Umverteilung der Emissionskontingente zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert nicht überschritten wird.

Ergebnis des Gutachtens ist weiterhin, dass nach Norden die Festsetzung eines Richtungssektors erfolgen kann, in dem die Emissionskontingente für die GE 1 bis GE 7 um ein Zusatzkontingent von jeweils 2 dB erhöht werden können, da in diese Richtung keine schutzbedürftigen Nutzungen gelegen sind.

Durch diese Festsetzungen ist weiterhin sichergestellt, dass ein Konflikt zwischen den umgebenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der im Änderungsbereich bestehenden Gewerbenutzung sowie der ermöglichten gewerblichen Entwicklung ausgeschlossen ist.

Auch der gutachterlichen Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen ist im Ergebnis zu entnehmen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

⇒ Durch die Bedeutung und Sicherung als Arbeitsstandort kann dem Gebiet in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung bleibt die Flächeninanspruchnahme auf insgesamt 6,68 ha weitgehend unverändert. Lediglich etwa 4.400 m² zusätzliche Gewerbegebietsfläche können durch die Änderung des Bebauungsplanes nunmehr in Anspruch genommen werden.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die betriebliche Erweiterung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes erreicht. Die Entwicklung eines weiteren Betriebsstandortes „in der freien Landschaft" würde u. a. durch neue bauliche Anlagen und die Bereitstellung der Infrastruktur insgesamt eine höhere Flächeninanspruchnahme erzielen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft, um der Vorgabe eines möglichst flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Gleichwohl werden Minimierungen von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen, vgl. Kapitel *„Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung*". Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das *Gewerbegebiet* weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

c) Pflanzen und Tiere

Aufgrund der überwiegenden bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes sowie der geringen Biotopwertigkeiten sind in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere lediglich die Biotoptypen

- *Strauch-Baumhecke* (HFM) und
- *Graben* (FG)

teilweise durch eine Überplanung zu Gunsten einer baulichen Nutzung betroffen. Durch die bestehende Festsetzung eines *Gewerbegebietes* ist eine Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen in diesen Bereichen bereits zulässig. Anders stellt sich dies bei den vormals als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sowie als *Gräben* festgesetzten Bereichen dar, die nun in die Gewerbegebietsfläche integriert werden. Dementsprechend tritt durch die Änderung ein vollständiger Verlust dieser Lebensräume ein. Da sowohl der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* (HFM) als auch der Biotoptypt

Graben (FG), aufgrund der ursprünglichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 92, eine höhere Wertigkeit zeigt und mit einer allgemeinen Bedeutung (Wertstufe III) eingestuft wird, ist hier von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen.

Des Weiteren erfährt die im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte *Private Grünfläche* zukünftig eine naturschutzfachliche Aufwertung, da dieser Bereich bislang als *Gewerbegebiet* festgesetzt war.

Aufgrund der umfangreichen gewerblichen Nutzung im Plangebiet selbst sowie der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung, der angrenzenden Straßen Lilienthaler Allee, Dr.-Sasse-Straße, Feldhäuser Straße und dem Jan-Reiners-Weg unterliegt das Plangebiet bereits einem erheblichen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Ausdehnung der Gewerbegebietsfläche kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf das Schutzgut Tiere erfolgen wird. Positiv zu bewerten sind zudem die neuen Festsetzungen zum *Erhalt von Bäumen* an der Feldhäuser Straße sowie die *Private Grünfläche*, die einen weiteren Lebensraum für Tiere bieten.

⇒ Den Biotoptypen *Strauch-Baumhecke* (HFM) und *Graben* (FG) kommt zukünftig lediglich nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu. Die neu festgesetzte *Private Grünfläche* erhält in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III).

d) Boden

Durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I" ist bereits eine weitestgehende Versiegelung des Plangebietes durch das festgesetzte *Gewerbegebiet* sowie die *Planstraße* zulässig. Da sich die Fläche des Gewerbegebietes im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan allerdings um ca. 4.400 m² vergrößert hat bzw. bislang festgesetzte *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* entfallen, kann zukünftig mehr Boden innerhalb des *Gewerbegebietes* versiegelt werden. Damit gehen hier Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung teilweise oder ganz verloren, so dass die Beeinträchtigung als erheblich angesehen werden kann. Zudem ist innerhalb der zukünftig versiegelten Bereiche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

Im Gegenzug entfällt aber auch die Planstraße, die zu 100 % versiegelbar war, so dass durch die Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 80 % die zulässige Versiegelung um 20 % reduziert wird.

Zudem wird nunmehr an der Feldhäuser Straße eine *Private Grünfläche* zu Lasten des *Gewerbegebietes* neu ausgewiesen und auch zusätzlich Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. In diesen Bereichen sind damit keine Eingriffe in das Schutzgut Boden mehr möglich.

⇒ Im Ergebnis ist den bereits versiegelten Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen, aber nunmehr auch den zukünftig versiegelten Böden. Für alle von Eingriffen freibleibenden Bodenstandorte (z. B. *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Private Grün-*

fläche) kann davon ausgegangen werden, dass deren allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

e) Wasser

Aufgrund der bereits zulässigen Versiegelung kommt es nur zu marginalen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Da innerhalb des Gewerbegebietes die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* durch die vorliegende Änderung entfallen und damit auch die darin festgesetzten Gräben, ändert sich die Situation des Oberflächenwassers. Allerdings sind die Gräben in der Örtlichkeit kaum noch vorhanden und wurden für die Oberflächenentwässerung nicht genutzt bzw. wurden im Rahmen von Befreiungen bereits überplant, so dass mit keiner Beeinträchtigung für das Schutzgut Oberflächenwasser zu rechnen ist.

Beim Schutzgut Grundwasser ist in den zukünftig zusätzlich versiegelbaren Bereichen von einer Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen. In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser relativ geringen Flächenausdehnung der im vorliegenden Fall für eine zusätzliche Überbauung zugelassenen Böden wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

f) Klima / Luft

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, bzw. eine weitestgehende Versiegelung entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zulässig ist, und sich vor allem in südliche Richtung der Ortsteil Lilienthal mit vorwiegend Wohnbebauung weiter fortzieht, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirken sich auch die angrenzenden Straßen Lilienthaler Allee, Dr.-Sasse-Straße und Feldhäuser Straße als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus. Lediglich der Jan-Reiners-Weg wird nicht als Emissionsquelle gesehen, da dieser überwiegend als Fuß- und Radweg dient.

Da zudem die aus dem Ursprungsbebauungsplan stammende textliche Festsetzung Nr. 9.16. (Fassadenflächen der Produktionsgebäude sollen zu 30 % begrünt werden) durch die vorliegende Änderung entfällt, wird hierfür ein Ausgleich durch die Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von neu angelegten Stellplatzflächen erreicht. So ist anstelle der Fassadenbegrünung pro 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (z. B. Winterlinde, Sommerlinde, Weißbuche, Rotbuche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, 8 - 12 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächengröße der festgesetzten Fassadenbegrünung für das in der Örtlichkeit noch nicht entstandene Produktionsgebäude innerhalb des GE 7 wird nun im Folgenden in das Verhältnis der anzupflanzenden Bäume im Bereich der Stellplätze gesetzt.

Für das Produktionsgebäude im GE 7 wird eine Fassadenfläche von 3.600 m² angenommen (2 Gebäudelängen von 40 m und 2 Gebäudelängen von 50 m sowie

eine maximal zulässige Firsthöhe von 20 m). Daraus ergibt sich eine Fassadenbegrünung von 1.080 m² (3.600 m² x 0,3). Für die anzupflanzenden Laubbaumarten kann pro Baum in etwa eine Blattoberfläche von 400 m² angenommen werden, so dass anstelle der Fassadenbegrünung 3 Bäume (1.080 m² / 400 m²) gepflanzt werden müssen.

Die 3 anzupflanzenden Laubbäume leisten hierbei sowohl einen naturschutzfachlichen als auch einen klimaökologischen Ausgleich anstelle der Fassadenbegrünung.

Der gutachterlichen Stellungnahme zu Geruchsemissionen und -immissionen ist im Ergebnis des Weiteren zu entnehmen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Versiegelung ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft ergeben werden.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sein wird.

g) Landschaftsbild

Aufgrund der bestehenden und planungsrechtlich bereits zulässigen Bebauung innerhalb des Plangebietes, aber auch in der Umgebung wird sich die relativ geringe Anhebung des Versiegelungsgrades nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Positiv zu bewerten ist zudem, dass sowohl an den Geltungsbereichsgrenzen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, die mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen bzw. die zu erhalten sind (*Erhalt von Bäumen* sowie *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*).

Bezogen auf das im nördlichen Bereich des Plangebietes festzusetzende GE 7, in dem geregelt wird, dass die Höhe baulicher Anlagen 15 m betragen darf und hierbei nur bei betrieblichen Erfordernissen eine Überschreitung von 5 m zulässig ist, ist auszuführen, dass zur freien Landschaft hin mit der dichten Baumreihe an der Lilienthaler Allee eine wirksame Eingrünung besteht. Die dort stockenden Baumarten erlangen zudem natürliche Wuchshöhen, die mit 25 bis 30 m durchaus geeignet sind diese ausnahmsweise zulässige Bebauung wirksam einzugrünen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird des Weiteren eine *Private Grünfläche* festgesetzt, die ebenfalls zur Begrünung des Plangebietes beiträgt.

Da zudem die aus dem Ursprungsbebauungsplan stammende textliche Festsetzung Nr. 9.16. (Fassadenflächen der Produktionsgebäude sollen zu 30 % begrünt werden) durch die vorliegende Änderung entfällt, wird hierfür ein Ausgleich durch die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich von neu angelegten Stellplatzflächen erreicht. Durch die bestehenden Eingrünungen nach außen (z.B. die in Richtung der Lilienthaler Allee festgesetzte *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* inklusive dem *Erhalt von Bäumen* bzw. der *Flächen zum Anpflanzen von*

Bäumen und Sträuchern zum Jan-Reiners-Weg und der Dr.-Sasse-Straße) ergeben sich durch die ursprünglich festgesetzte Fassadenbegrünung keine Eingrünungseffekte für das Landschaftsbild. Eine Begrünung innerhalb des Plangebietes ist nicht außenwirksam und daher entbehrlich. Anstelle der Fassadenbegrünung wird die Stellplatzbegrünung nun vielmehr für den klimaökologischen Funktionsverlust festgesetzt (vgl. Kapitel f) Klima / Luft). Darüber hinaus wird entlang des Jan-Reiners-Weges zur qualitativen und quantitativen Verbesserung die Pflanzfläche verbreitert und in ihr eine zusätzliche Baumreihe aus Stieleichen gepflanzt.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der Änderung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bereich der bislang festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*, in denen die Gräben mit ihren Gehölzbeständen zu erhalten und zu entwickeln waren, zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Da diese Biotoptypen durch die Lage innerhalb eines Gewerbegebietes einerseits einem hohen Störungsdruck unterliegen und andererseits in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugerechnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie bedeutsame Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

12.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 7: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Gesamtgebiet	1	1
Pflanzen und Tiere	*Gewerbegebiet* (OGG)	I	I
	***Strauch-Baumhecke* (HFM)**	**III**	**III / I**
	Einzelbaum (HBE)	E	E
	Graben (FG)	III	I / II
	Straße (OVS)	I	I
	Neue Festsetzung der *Privaten Grünfläche*	-	III

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Boden	**zukünftig zusätzlich versiegelbare Flächen**	**2**	**1**
	planungsrechtlich versiegelbare Flächen	1	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
Wasser	Gesamtgebiet	2	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

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

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

12.2.6 Eingriffsbilanz

12.2.6.1 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 bringt, 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 weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, 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 Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt 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[9] 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.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 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:

---

9 In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsreglung 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 Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, 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.

12.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Neuordnung der maximal zulässigen Höhen (vorher nutzungsbezogen, 10 m für Produktionsgebäude und 12 m für Bürogebäude). Herstellung eines Flächenbezuges, d. h. in den wohngebietsnahen GE 3 und GE 6 nur niedrigere, d. h. maximal 12 m hohe und in allen anderen GE maximal 15 m hohe Gebäude zulässig. Zudem sind ausnahmsweise im GE 7 max. 20 m hohe Bauten zulässig.
- Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Um dennoch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Bebauungsplan nach Norden / Nordwesten eine 7,0 m breite *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sowie nach Norden / Nordosten des Plangebietes mehrere 3,0 m bzw. 5,0 m breite *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt.
- Zur weiteren Begrünung wird an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine *Private Grünfläche* festgesetzt.
- Festsetzung von 6 erhaltenswerten Einzelbäumen als „zu erhaltende Bäume“. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich ausschließlich um Laubgehölzarten.
- Anstelle der bislang festgesetzten Fassadenbegrünung an den Produktionsgebäuden wird hierfür nun die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich von neu anzulegenden Stellplätzen festgesetzt, womit die klimaökologische Funktion der Fassadenbegrünung ausgeglichen wird.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere Straße und versiegelte Flächen im Bestand, auch für die geplante bauliche Erweiterung. Damit solle eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.

12.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes sind die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes sowie die Baugenehmigungen und die hierzu erteilten Befreiungen maßgeblich.

<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u>

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die vormals innerhalb des Gewerbestandortes festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft* und damit die Biotoptypen

- *Strauch-Baumhecke* (HFM) und
- *Graben* (FG).

Die nachstehende Tabelle stellt die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sowie der vorliegenden 13. Änderung gegenüber.

Tab. 8: Gegenüberstellung der bisherigen sowie der geplanten **grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet**

Schutzgut Pflanzen und Tiere	**Ursprungsbebauungsplan 92 „Feldhausen I"**	**13. Änderung des Bebauungsplanes 92 „Feldhausen I"**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Gewerbegebietes bzw. am nordwestlichen Rand	6.294 m²	2.067 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der Dr.-Sasse-Straße bzw. Jan-Reiners-Weg (ursprüngliche textliche Festsetzung 9.15)	2.258 m²	0 m²
Flächen zum Anpflanzen im Gewerbegebiet	549 m²	1.120 m²
Private Grünfläche (im Bebauungsplan Nr. 92 war dieser Bereich bislang als *Gewerbegebiet* festgesetzt, die *Private Grünfläche* gilt gleichzeitig auch als Kompensationsleistung für das Schutzgut Boden)	0 m²	712 m²

Neben der Gegenüberstellung in Tabelle 8 sind auch genehmigte Befreiungsanträge für die Aufhebung von Bepflanzungsmaßnahmen bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. In der nachfolgenden Tabelle werden die beantragten Befreiungen dafür aufgelistet. In der Summe ergibt sich eine Flächengröße von knapp 1.426 m², für die eine externe Kompensation stattgefunden hat und die daher nicht mehr beim ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 mit einbezogen wird.

Tab. 9: Auflistung der Befreiungen von Bepflanzungsmaßnahmen

Aktenzeichen /Maßnahme	**Flächengröße**
Az 63-1846-12	1.026,00 m²
Az 63-363-15	112,90 m²
Az 63-1222-19	145,00 m²
Neubau eines Gaselagers	142 m²
Summe	**1.425,9 m²**

Durch die Ausdehnung des *Gewerbegebietes* werden die ursprünglich festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit den Biotoptypen *Strauch-Baumhecke* und Graben auf einer Fläche von 5.059 m² ((6.294 m² + 2.258 m²)- 1.426 m² - 2.067 m²) vollständig beseitigt werden. Für diese III-wertigen Biotoptypen ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 vorgesehen, so dass 5.059 m² an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 5.059 m².

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einem Anstieg der planungsrechtlich zulässigen Versiegelungen und damit zu einer vollständigen Überprägung der betroffenen Böden kommen. War im Ursprungsbebauungsplan eine Versiegelung von 46.804 m² zulässig, so werden nun durch die geplante Änderung 51.208 m² als Versiegelung zugelassen (vgl. nachfolgende Tabelle). Daraus ergibt sich eine Differenz von 4.404 m² (46.804 m² - 51.208 m²), die von kompensationspflichtigen Bodenveränderungen betroffen ist.

Tab. 10: Gegenüberstellung der bisherigen sowie der geplanten Versiegelung im Plangebiet

Schutzgut Boden	**Ursprungsbebauungsplan 92 „Feldhausen I"**	**13. Änderung des Bebauungsplanes 92 „Feldhausen I"**
Größe Plangebiet (davon Fläche *Gewerbegebiet*)	66.789 m² (57.165 m²)	66.789 m² (64.010 m²)
zulässige Versiegelung im *Gewerbegebiet* (max. GRZ 0,8)	45.732 m²	51.208 m²
Privatstraße	1.072 m²	0 m²
Summe zulässige Versiegelung	**46.804 m²**	**51.208 m²**

Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen in das Schutzgut Boden bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung" (für den Naturschutz) das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 2.202 m².

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden beträgt insgesamt **7.261 m²**.

Zusätzlicher externer Kompensationsbedarf

Der Bebauungsplan Nr. 92 umfasst darüber hinaus mehrere externe Kompensationsflächen. Hierbei hat sich herausgestellt, dass auf einer dieser drei externen Flächen die dazugehörige Maßnahme bisher nicht umgesetzt werden konnte. Bei dieser Fläche handelt es sich um Teilbereiche der Flurstücke 158/1 und 163/1, jeweils Flur 2, Gemarkung Lilienthal mit einer Größe von 57.051 m², die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 festgesetzt wurden.

Die Maßnahme wird auch in Zukunft nicht umgesetzt werden können, da es sich für den Grundstückseigentümer um eine hofnahe und damit wirtschaftlich sehr bedeutende Fläche handelt. Die Gemeinde hat sich aufgrund dessen um eine andere Ausgleichsfläche bemüht. Es steht nunmehr eine Fläche in Mittelbauer in Aussicht, die aufgrund ihrer Lage ebenfalls als Ausgleichsfläche geeignet ist und es daher zu einer „Verlagerung" der externen Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I" - 3. Änderung kommt. Bei der Fläche in Mittelbauer handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 58.900 m².

Hierbei ist zu beachten, dass durch die vorhergegangenen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 92 bereits eine teilweise „Aufhebung" der externen Kompensationsflächen erfolgt ist. So ist nach Angabe der Gemeinde nur auf den im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 festgesetzten Teilbereichen der Flurstücke 158/1 und 163/1, jeweils Flur 2, Gemarkung Lilienthal die Entwicklung der Maßnahmen noch nicht umgesetzt worden, womit hier die 57.051 m² große Fläche noch nicht für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen wurde.

Daher ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 57.051 m², der in Mittelbauer zu kompensieren ist. Hinzu kommt der durch das vorliegende Änderungsverfahren hervorgerufene externe Kompensationsbedarf von 5.978 m² (7.261 m² - 712 m² - 571 m²), siehe Kapitel 12.2.6.4. Insgesamt sind somit 63.029 m² extern auszugleichen. Damit ergibt sich eine Differenz von 4.129 m² (63.029 m² Gesamtbedarf- 58.900 m² anrechenbare Fläche aus Flächenpool IV), für die noch ein Teil des südlichen Bereiches des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Kompensationsflächenpool V) in Anspruch genommen wird.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für das vorliegende Plangebiet der 13. Änderung und für den hierin ansässigen Gewerbebetrieb bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 92 eine Fläche von 28.953 m² Baulandfläche durch Eingriffe in Natur und Landschaft betroffen war. Des Weiteren sind planungsrechtlich ermöglichte 700 m² private Verkehrsflächen zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Gemeinde (gemeinsamer Gesprächstermin am 16.12.2019) errechnet sich für den Gewerbebetrieb bei einem Ausgleichfaktor von 1,45 ein externer Kompensationsbedarf von 42.997 m² ((28.953 m² + 700 m²) x 1,45). Zuzüglich der durch die vorliegende 13. Änderung und dem damit einhergehenden externen Kompensationsbedarf von 5.978 m² ergibt sich für den Gewerbebetrieb in der Summe eine extern benötigte Fläche von 48.975 m², die bereits in den oben genannten externen Gesamt-

kompensationsbedarf von 63.029 m² einbezogen worden ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass die vorgesehene externe Kompensationsfläche in Mittelbauer mit 58.900 m² demnach eine ausreichende Flächengröße für den Ausgleichsbedarf des Gewerbebetriebes aufweist.

Zu der hier vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ ist zudem im dazugehörigen Teilplan 1 die bisher festgesetzte, aber nicht umgesetzte externe Kompensation auf Teilbereichen der Flurstücke 158/1 und 163/1, jeweils Flur 2, Gemarkung Lilienthal aus dem 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 92 sowie die nun stattfindende „Verlagerung“ dieser externen Kompensation auf einen Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool IV) dem Teilplan 2 zu entnehmen.

12.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind sowohl Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die innerhalb der festzusetzenden *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entlang des Jan-Reiners-Weges anzupflanzende Baumreihe aus Stieleichen wirkt sich zwar in der Kompensationsbilanz nicht aus, hat dafür aber einen positiven Effekt auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich des Besonderen Artenschutzes sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild.

<u>Interne Maßnahme 1</u>

Bei der ersten internen Ausgleichsfläche handelt es sich um die in der Planzeichnung festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* parallel zur Dr.-Sasse-Straße sowie zum Jan-Reiners-Weg. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nehmen die Anpflanzflächen anstatt ursprünglich 549 m² (Fläche am Jan-Reiners-Weg) nun eine Fläche von 1.120 m² ein. Damit ergibt sich eine Differenz von **571 m²** (1.120 m² - 549 m²), die als interne Kompensation in Anspruch genommen werden kann.

Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb der Fläche, spätestens in der auf der Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode, durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel ist eine frei wachsende Strauch-Baumhecke. In den textlichen Festsetzungen sind verbindliche Regelungen zu Umsetzung der Maßnahme getroffen.

Mit dieser Maßnahme kann der Verlust der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* teilweise ausgeglichen werden. Durch die vorgesehene Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen wird sich neben der positiven Bedeutung für Tiere und Pflanzen auch langfristig eine natürliche Bodengenese einstellen. Durch die Lage an der Plangebietsgrenze dient die Anpflanzung zudem als landschaftsgerechte Eingrünung.

Interne Maßnahme 2

Bei der zweiten internen Kompensationsmaßnahme handelt es sich um die neu festgesetzte *Private Grünfläche* im südlichen Bereich des Plangebietes mit einer Größe von **712 m²**. Auch mit dieser Maßnahme kann sich langfristig eine natürliche Bodengenese einstellen, die zur „Schonung" des Bodens beiträgt und ebenfalls auf eine Begrünung des Plangebietes abzielt.

Im Ergebnis verbleibt folgender Kompensationsbedarf:

Schutzgut Pflanzen und Tiere	4.488 m²	(= 5.059 m² - 571 m²)
Boden	1.490 m²	(= 2.202 m² -712 m²)
Summe:	**5.978 m²**	

Externe Maßnahmen

Auf dem Flurstück 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen soll der nördliche Teilbereich durch die „Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH" (KWE) für die Bereitstellung naturschutzrechtlicher Kompensationsflächen als Flächenpool Nr. IV entwickelt werden. Die Flächengröße des nördlichen Flurstückbereiches beträgt 60.200 m², einschließlich des querenden Grabens. Das gesamte Flurstück hat eine Größe von 109.238 m². Die Lage des Flurstückes und die Abgrenzung des Flächenpools IV ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Für die südlich angrenzende Teilfläche des Flurstückes ist ein weiterer Flächenpool (Flächenpool V) für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden.

Abb. 11: Lageplan der externen Kompensationsfläche „Flächenpool IV“ (schraffiert dargestellt), Quelle: Gemeinde Lilienthal, Stand: 11.05.2020.

Für das gesamte Flurstück wurde am 14.05.2019 eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung durchgeführt. Danach befindet sich am südlichen Grundstücksrand im Bereich der Grundstückszufahrt eine ca. 4.200 m² große Waldfläche. Diese ist nach dem Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) (02/2020) als *Erlen-Bruchwald* (WA) anzusprechen. Die gesamte an den Wald angrenzende Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt: die südliche Hälfte (ca. 570 m x 77 m) als Mähwiese (vor kurzem bereits gemäht und gedüngt bzw. begüllt), die nördliche Hälfte (ca. 628 m x 95 m) als Mähweide. Diese beiden Grünlandflächen werden durch einen quer durch das Grundstück verlaufenden Vorflut-Graben getrennt. Der Grabenabschnitt ist auf dem Grundstück ca. 77 m lang und die Gewässersohle ca. 2 m breit. Der Graben ist im Trapezprofil mit Böschungsneigungen von 1: 1,5 naturfern ausgebaut. Als Biotoptyp ist das Gewässer als *Sonstiger vegetationsarmer Graben* (FGZ) anzusprechen.

Der Flächenbewuchs auf der Mähwiese ist dominiert von wenigen, typischen Süßgräserarten wie Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-

Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*). Auf der Mähweide-Fläche sind darüber hinaus mit geringeren Deckungsgraden noch Rasen-Schmiele (*Deschampsia caespitosa*), Knick-Fuchsschwanzgras (*Alopecurus geniculatus*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylus glomerata*) sowie vereinzelt Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und (sehr selten) Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) zu finden. Auf der zum Kartierungszeitpunkt beweideten Teilfläche (nördliches Drittel der Mähweide) dominieren Rasen-Schmiele (*Deschampsia caespitosa*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*).

Nach dem oben genannten Kartierschlüssel sind alle Grünlandflächen dem Biotoptyp *Intensivgrünland auf Moorböden* (GIM) zuzuordnen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Grünlandflächen entsprechend den Bewertungskategorien des NLWKN (01/2012) von „allgemeiner bis geringer Bedeutung“ (Wertstufe II). Grundsätzlich besteht somit eine Entwicklungsfähigkeit der Flächen für naturschutzfachliche Ziele bzw. als Kompensationsfläche. Der Erlen-Bruchwald ist bereits derzeit von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Wertstufe V) und insofern nicht wesentlich für Kompensationsmaßnahmen aufwertungsfähig. Er ist durch den Landkreis Osterholz seit 1999 als gesetzlich geschützter Biotop (GB OHZ 1450, 2819/101) mitgeteilt.

Als Planungsgrundlage für die Entwicklung des Gebietes sind aus Sicht der Landschaftsplanung vorrangig die Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LK OHZ, 2001) zu berücksichtigen. Danach gehören die Flächen zu dem „Grünlandgebiet südöstlich Viehland“, einem „wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften mit regionaler Bedeutung“. Wertgebende Kriterien sind hier insbesondere die Vorkommen an Brutvögeln. Insgesamt erfüllt das Gebiet einschließlich seiner Umgebung die fachliche Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet.

Zur Feststellung der aktuellen Wertigkeit des Gebietes für die Avifauna wurde im Frühjahr und Sommer 2020 eine Brutvogel-Potentialerfassung durch die BIOS (Osterholz-Scharmbeck) durchgeführt. Danach wurde eine aktuelle Bedeutung des Gebietes insbesondere für Wiesenvögel (Wiesenpieper, Wiesenschafstelze, Schwarzkehlchen, Feldlerche, Weißstorch u. a.) bestätigt und eine weitere Entwicklungswürdigkeit als Wiesenvogellebensraum festgestellt.

Als Entwicklungsziel für den Landschaftsraum wird u. a. die extensive Nutzung der Moorböden vorgesehen. Dabei sollen insbesondere optimale Lebensraumstrukturen für Wiesenvögel entwickelt werden. Dementsprechend stellt eine Entwicklung zu extensiv genutztem Grünland eine naturschutzfachliche Aufwertung im Einklang mit der Landschaftsrahmenplanung dar.

Als vorrangiger Zielbiotop soll daher aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen auf dem Flächenpool IV überwiegend der Biotoptyp *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte* (GMF) bzw. *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS) entwickelt werden. Entlang der Gräben sollen dabei ca. 4 m breite Gewässerrandstreifen zu Staudenfluren entwickelt werden. Als weitere Strukturelemente sollen der oben genannte Quergraben naturnah ausgebaut werden, im nördlichen Teil des Flächenpools ein ca. 350 m² großer Wiesentümpel (Blänke) angelegt werden und an der nordwestlichen Grundstücksgrenze der vorhandene Gehölzbe-

stand um eine ca. 40 m² große Gebüschfläche aus gebietsheimischen Straucharten erweitert werden.

Zur Umsetzung der genannten Entwicklungsziele sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

1) Grünlandentwicklung: Aushagerung über 3 Jahre mit jährlich 3-maligem Schnitt ohne Düngung und bei Abfuhr des Mähgutes. Anschließend fachgerechte Anreicherung der Flora mit geeignetem, regional gewonnenem Mahd- bzw. Saatgut für frisches bis feuchtes Grünland. Danach soll die Fläche landwirtschaftlich extensiv als Wiese, Weide oder Mähweide entsprechend den folgenden Regeln bewirtschaftet werden: keine Bodenbearbeitung vom 01.03 bis 15.07.; kein Umbruch, keine Neuansaat (ausgenommen Nachsaat als Übersaat mit Regiosaatgut); kein Einsatz von Pestiziden; keine Änderung des Bodenreliefs; keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen durchführen; keine Anlage von Silage- oder Futtermieten. Bei einer Wiesen- oder Mähweidenutzung soll der erste Schnitt nach dem 15.07 durchgeführt werden. Das Mahdgut ist stets abzufahren. Bei einer Weidenutzung kann die Fläche vom 01.03 bis 15.06 mit 2 Tieren/ha, in der übrigen Zeit mit 4 Tieren/ha beweidet werden. Soweit es aus landwirtschaftlichen Gründen geboten ist und der Zweck der Kompensationsfläche nicht wesentlich eingeschränkt wird, können im Einzelfall Abweichungen von den Bewirtschaftungsbedingungen mit der Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer abgestimmt werden.

   Zur Entwicklung der Staudenfluren an den Gewässerrändern sollen die Grünlandflächen nach der Aushagerung (s. o.) auf ca. 4 m breiten Gewässerrandstreifen nicht landwirtschaftlich genutzt werden und nur noch alle 2 Jahre jeweils im Herbst gemäht werden. Dazu sind jährlich ca. 50% der Gewässerrandstreifen zu mähen, so dass sich die gewünschte Vegetation der Staudenfluren mittelfristig selbst entwickelt.

2) Naturnaher Gewässerausbau des Quergrabens: Der am Südrand des Flächenpools in West-Ostrichtung verlaufende Grabenabschnitt soll auf gesamter Länge (ca. 70 m) naturnah ausgebaut werden. Hierzu ist die nördliche Gewässerböschung ab Mittelwasserlinie aufwärts abzuflachen (Neigungen auf je ca. 10 m langen Abschnitten im Wechsel von 1:3 bis 1:7). Die südliche Gewässerböschung ist mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:2,5 bis 1:3,5 abzuflachen bzw. naturnah auszuformen. Durch Initialpflanzungen und Selbstentwicklung der Vegetation sollen sich am und im Gewässer dauerhaft Röhrichte bzw. feuchte Hochstaudenfluren entwickeln. Die regelmäßige Gewässerunterhaltung soll an der südlichen Gewässerseite erfolgen. Die nördliche Gewässerböschung soll nur im mehrjährigen Rhythmus (alle 2 Jahre) und jeweils nur zur Hälfte im Herbst/Winter gemäht werden. Oberhalb der Gewässerböschungen soll ein ca. 4 m breiter Randstreifen als Saumstreifen durch Sukzession zu Röhrichten bzw. Hochgras- und Staudenfluren entwickelt werden. Dieser Saumstreifen soll nur im mehrjährigen Rhythmus (alle 2 Jahre) und jeweils nur zur Hälfte im Herbst/Winter gemäht werden. Weitere Ein-

zelheiten zum Gewässerausbau sind in dem noch durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.

3) Anlage eines Wiesentümpels (Blänke): Im nördlichen Bereich des Flächenpools soll eine ca. 350 m² große Blänke angelegt werden. Hierzu wird auf ca. 20 m Länge und 17 m Breite das Gelände mit flachen Böschungen (ca. 1:7) bis ca. 1,1 m Tiefe modelliert, so dass im mittleren, ca. 2 m breiten Sohlbereich der Blänke der mittlere Grundwasserspiegel erreicht wird. Die Blänke ist naturnah auszuformen. Im Sohlbereich soll sich durch Sukzession eine Sumpf- bzw. Röhrichtvegetation entwickeln. Diese Fläche soll jeweils zur Hälfte im mehrjährigen Rhythmus gemäht werden.
4) Anlage einer Gebüschfläche: An der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll das bestehende Weidengebüsch erweitert werden mit einem ca. 40 m² großen Dornengebüsch durch Initialpflanzung von 10 Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 5 Schlehen (*Prunus spinosa*) sowie 5 Hundsrosen (*Rosa canina*) im Pflanzverband 2x2 m.

Grundsätzlich kann hier aber eine wesentliche naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche bewirkt und so die Funktion als Ausgleichsfläche bzw. Flächenpool erfüllt werden. Ausgenommen sind die Flächenanteile, die nicht deutlich aufwertbar sind (ca. 1.300 m² Gewässerflächen der unveränderten Gräben). Die als externe Ausgleichsfläche anrechenbare Grundstücksfläche beträgt somit 58.900 m² (60.200 m² – 1.300 m²). Davon werden für die Verlagerung der ehemaligen externen Kompensationsfläche 57.051 m² und für die vorliegende 13. Änderung 5.978 m², d. h. in der Summe 63.029 m² in Anspruch genommen.

Für die Differenz der verbleibenden 4.129 m² (63.029 m² - 58.900 m²) wird der gemeindeeigene Kompensationsflächenpool V herangezogen, der sich auf dem südlichen Teilbereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen befindet und eine Fläche von insgesamt 49.038 m² umfasst (siehe nachfolgende Abbildung).

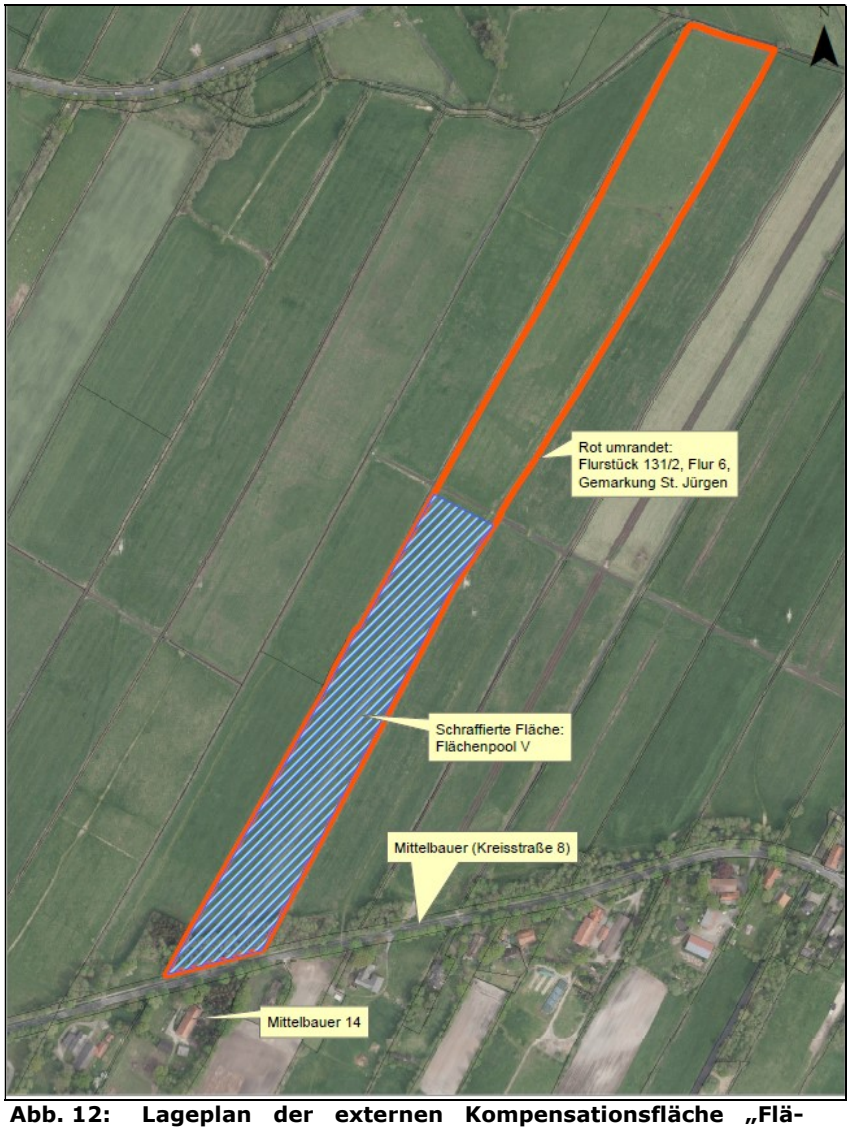

Abb. 12: Lageplan der externen Kompensationsfläche „Flächenpool V“ (schraffiert dargestellt), Quelle: Gemeinde Lilienthal, Stand: 26.10.2020.

Für das gesamte Flurstück wurde am 14.05.2019 eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse dazu sind der oben aufgeführten Beschreibung zum Kompensationsflächenpool IV zu entnehmen, welcher sich ebenfalls auf diesem Flurstück befindet.

Als Entwicklungsziel für den Flächenpool V wird aufgrund der Wertigkeiten und landschaftsplanerischen Ziele vorrangig eine Entwicklung zu extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Dabei sollen insbesondere optimale Lebensraumstrukturen für Wiesenvögel entwickelt werden.

Als Zielbiotop soll aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen auf den Grünlandflächen überwiegend der Biotoptyp *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte* (GMF) bzw. *Sonstiges mesophiles Grünland* (GMS) entstehen. Ebenso wie auf den angrenzenden Grünlandflächen des Flächenpool IV sollen hierzu folgende Maßnahmen durchgeführt werden: Aushagerung über 3 Jahre mit jährlich

3-maligem Schnitt ohne Düngung und bei Abfuhr des Mähgutes. Anschließend fachgerechte Anreicherung der Flora mit geeignetem, regional gewonnenem Mahd- bzw. Saatgut für frisches bis feuchtes Grünland. Danach soll die Fläche landwirtschaftlich extensiv als Wiese, Weide oder Mähweide entsprechend den folgenden Regeln bewirtschaftet werden: keine Bodenbearbeitung vom 01.03 bis 15.07.; kein Umbruch, keine Neuansaat (ausgenommen Nachsaat als Übersaat mit Regiosaatgut); kein Einsatz von Pestiziden; keine Änderung des Bodenreliefs; keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen durchführen; keine Anlage von Silage- oder Futtermieten. Bei einer Wiesen- oder Mähweidenutzung soll der erste Schnitt nach dem 15.07 durchgeführt werden. Das Mahdgut ist stets abzufahren. Bei einer Weidenutzung kann die Fläche vom 01.03 bis 15.06 mit 2 Tieren/ha, in der übrigen Zeit mit 4 Tieren/ha beweidet werden. Soweit es aus landwirtschaftlichen Gründen geboten ist und der Zweck der Kompensationsfläche nicht wesentlich eingeschränkt wird, können im Einzelfall Abweichungen von den Bewirtschaftungsbedingungen mit der Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer abgestimmt werden.

Als ergänzende Biotopstruktur für einen optimierten Wiesenvogel-Lebensraum sollen entlang der am westlichen und östlichen Rand des Grundstückes gelegenen Gräben dauerhafte Stauden- und Grasfluren entwickelt werden. Hierzu sind die derzeit als Grünland genutzten Gewässerrandstreifen nach der Aushagerung (s. o.) auf ca. 4 m Breite zukünftig nur noch alle 2 Jahre im Herbst zu mähen (im Wechsel jährlich ca. 50%), so dass sich die Zielvegetation mittelfristig selbst entwickeln kann.

Neben den wiesenvogelbezogenen Entwicklungsmaßnahmen sollen auf dem Flächenpool auch weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Umweltmedien Boden sowie Klima durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang soll eine insgesamt ca. 4.000 m² große Gehölzfläche angelegt werden. Die Fläche soll am südlichen Grundstücksrand entwickelt werden, unmittelbar angrenzend an den dortigen und auf dem westlich angrenzenden Grundstück bereits vorhandenen Waldbestand.

Im Einzelnen soll der auf der Poolfläche bestehende Erlenwald um ca. 3000 m² Fläche vergrößert werden und daran angrenzend im Übergang zu der Grünlandfläche ein ca. 1.000 m² großes Feuchtgebüsch entwickelt werden. Die neue Waldfläche ist über die gesamte Grundstücksbreite von ca. 100 m mit ca. 30 m Länge vorgesehen. Sie soll (abgesehen von dem bestehenden Erschließungsweg) mit 80% Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), 10% Traubenkirsche (*Prunus padus*) sowie 10% Stieleiche (*Quercus robur*) als Heister im Kreuzverband von 2 m x 3 m bepflanzt werden. Zu den Grundstücksrändern sind jeweils 2-reihige Strauchmäntel aus Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) im Verband 1,5 m* 1,5 m anzupflanzen.

Das Feuchtgebüsch soll nördlich an die erweiterte Waldfläche angrenzend über die gesamte Grundstücksbreite von ca. 100 m entwickelt werden. Hier sollen mit

je 25% Anteil Grauweide (*Salix cinerea*), Bruchweide (*Salix fragilis*) und Ohrweide (*Salix aurita*) sowie mit je 5% Anteil Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) gepflanzt werden. Die Weidenarten sind jeweils in Gruppen von 5-10 Stück, die übrigen Gehölzarten zu zweit oder dritt im Kreuzverband von 2 m * 1,5 m zusammen zu pflanzen. Vor der Anpflanzung ist ein ca. 5 m breiter Saumstreifen der Selbstentwicklung zu überlassen und mit Eichenspaltpfählen zu der Grünlandfläche dauerhaft abzugrenzen.

Die Gehölze sind in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister 150-200 cm“ bzw. „verpflanzter Strauch 60-100 cm“ anzupflanzen.

Mit den oben dargestellten Maßnahmen kann eine wesentliche naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche bewirkt und so die Funktion als Ausgleichsfläche bzw. Flächenpool erfüllt werden. Ausgenommen sind die Flächenanteile, die nicht deutlich aufwertbar sind (ca. 2* 600 m² Gewässerflächen der unveränderten Grenzgräben, 4.200 m² bestehende Waldfläche). Die als Ausgleichsfläche (mit Flächenfaktor 1) anrechenbare Grundstücksfläche beträgt somit (49.038 m² – 5.400 m² =) 43.638 m². Damit ergibt sich nach Inanspruchnahme durch die vorliegende Planung auf 4.129 m² im Kompensationsflächenpool V noch eine verbleibende Fläche von 39.509 m² (43.638 m² - 4.129 m²) für zukünftige Planungen.

12.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte der im Plangebiet ansässige und tradierte Gewerbebetrieb mittelfristig keine Möglichkeit zur Erweiterung erlangen und damit weniger konkurrenzfähig sein. Infolgedessen müsste sich der Gewerbebetrieb ggf. einen anderen Standort, auch außerhalb des Gemeindegebietes, suchen. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Gemeinde Lilienthal nicht zielführend.

Für den Standort spricht unter anderem, dass der dortige Gewerbebetrieb ergänzt wird sowie die Lage des Plangebietes mit einer guten Anbindung über bereits vorhandene Straßen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Baufläche* bzw. im Süden als *Gewerbegebiet* (GE) dargestellt und damit auch langfristig für diese Nutzung vorgesehen. Weiterhin wird für die Planung eine Fläche mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Andere Standorte stellen für die Gemeinde Lilienthal aus diesen Gründen keine Alternative dar.

12.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet ist bzw. kann als *Gewerbegebiet* mit Produktions- und Bürogebäuden bebaut werden. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ entsprechen und die Gebäu-

de somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Überschwemmungsgebiet der Wümme erstreckt sich östlich des Ortsteiles Lilienthal in einer Entfernung von rund 600 m zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt bei einer Höhe von etwa 2,5 m ü. NHN, die westliche Grenze des Überschwemmungsgebietes etwa bei 3 m ü. NHN (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Dadurch, dass an der westlichen Grenze des Überschwemmungsgebietes entlang der dort fließenden Wörpe ein Deich errichtet wurde, ist eine Überschwemmung durch den bestehenden Deichschutz als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Da die zukünftige Bebauung und hier insbesondere ihre Nutzung auf Ebene des Bebauungsplanes noch nicht bekannt sind, kann ein Brandschutzkonzept derzeit nicht erstellt werden. Wie bei den bestehenden baulichen Anlagen wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ein Brandschutzkonzept erstellt, so dass die Löschwasserversorgung in jedem Fall sichergestellt ist. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Bestand besteht bereits ein Nachweis der Feuerlösch-Entnahmestellen vom Büro Lorenz + Müller Ingenieure - Ingenieurbüro für Brandschutz. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 350 m zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit

verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2017).

Wie oben bereits dargestellt, ist für das Plangebiet ein Überschwemmungsrisiko als unwahrscheinlich einzustufen. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach der als Interpretationshilfe heranzuziehende Mitteilung des MU vom 20.04.2018 gehören dazu nicht die Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Als überwiegend tidebeeinflusst im Sinne dieser Vorschrift sind in Niedersachsen u.a. die Risikogebiete an der Küste. Diese Gebiete entsprechen den festgesetzten deichgeschützten Gebieten.

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

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2020) verwendet. Die Beschreibung der Biotoptypen basiert dabei auf den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I". Darüber hinaus wurde für die Artengruppen Fledermäuse, Avifauna und Amphibien eine Potentialabschätzung durch den Dipl.-Biologen Dr. Dieter von Bargen durchgeführt (Dipl.-Biol. Dr. Dieter von Bargen – Erfassungen, ökologische Fachgutachten, UBB; Bremen, Januar 2021).

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Des Weiteren wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zur Beschreibung der schalltechnischen Situation ein Schallgutachten (Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, Garbsen, 01.04.2020) sowie in Bezug auf Geruchsemissionen und -immissionen ein Geruchsgutachten (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen, 16.12.2020) erstellt.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richten sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung 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.

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

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen für einen tradierten Gewerbebetrieb in der Gemeinde Lilienthal die Voraussetzungen für eine Standortsicherung sowie Betriebserweiterungen ermöglicht werden. Die Änderungsinhalte betreffen hierbei die Aktualisierung der vorhandenen Gegebenheiten vor Ort. Hierzu zählen neben Anpassungen auch Streichungen von bislang geltenden Festsetzungen sowie aber auch neue, ergänzende festgesetzte Regelungen. Darüber hinaus wird auch die „Verlagerung“ einer externen Kompensationsfläche durch das vorliegende Änderungsverfahren festgesetzt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch die vollständige Versiegelung von Flächen betroffen. In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigung ein Kompensationsflächenbedarf von 7.261 m². Dieser soll auf internen sowie auf externen Flächen gedeckt werden.

Als Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches soll auf den festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* eine standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen entwickelt werden, die den Verlust der bislang festgesetzten Anpflanzflächen ausgleichen sowie daneben zu einer landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes beitragen. Auch die festgesetzte *Private Grünfläche* wird weiterhin begrünt und damit zur „Schonung" des Bodens beitragen. Zusammen können durch diese beiden Maßnahmen 1.283 m² intern ausgeglichen werden.

Für den durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 verbleibenden externen Kompensationsbedarf von 5.978 m² ist auf dem nördlichen Teilbereich des Flurstücks 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen die Entwicklung einer Grünlandextensivierung vorgesehen. Hierbei werden durch die „Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH" (KWE) naturschutzrechtliche Kompensationsflächen für den Aufbau des Flächenpool Nr. IV bereitgestellt. Die anrechenbare Grundstücksgröße des nördlichen Flurstückbereiches beträgt 58.900 m².

Für den darüber hinaus erforderlichen externen Kompensationsbedarf von 57.051 m² als Ersatzfläche für die im Bebauungsplan Nr. 92, 3. Änderung festgesetzte Fläche mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.15 kann ebenfalls das Flurstück in Mittelbauer in Anspruch genommen werden. Somit beläuft sich der externe Gesamtkompensationsbedarf auf 63.029 m². In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für das vorliegende Plangebiet der 13. Änderung und für den hierin ansässigen Gewerbebetrieb bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 92 eine Fläche von 29.653 m² durch Eingriffe in Natur und Landschaft betroffen war. In Abstimmung mit der Gemeinde errechnet sich für den Gewerbebetrieb ein externer Kompensationsbedarf von 42.997 m² (Ausgleichsfaktor 1,45). Zuzüglich der durch die vorliegende 13. Änderung und dem damit einhergehenden externen Kompensationsbedarf von 5.978 m² ergibt sich für den Gewerbebetrieb in der Summe eine extern benötigte Fläche von 48.975 m², die bereits in dem oben genannten externen Gesamtkompensationsbedarf von 63.029 m² einbezogen worden ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass die vorgesehene externe Kompensationsfläche in Mittelbauer mit 58.900 m² demnach eine ausreichende Flächengröße für den Ausgleichsbedarf des Gewerbebetriebes aufweist.

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf von 4.129 m² wird des Weiteren der gemeindeeigenen Kompensationsflächenpool V herangezogen, der den südlichen Bereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen einnimmt. Vergleichbar mit dem Kompensationsflächenpool IV ist auch hier als naturschutzfachliche Aufwertung eine Grünlandextensivierung vorgesehen.

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 als vollständig ausgeglichen gelten.

12.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

BauGB. (4. Mai 2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI I S. 1057) geändert worden ist.

Bonk-Maire-Hoppmann Part GmbB (2020). Schalltechnische Untersuchung zur 13. Änderung des Bebauugnsplanes Nr. 92 in Lilienthal. Garbsen, 01.04.2020.

Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsicher Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2020). *NIBIS® Kartenserver.* Abgerufen am 01.06. 2020 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3

Landkreis Osterholz. (2000). Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz. (Landkreis Osterholz - Der Oberkreisdirektor, Hrsg.) Osterholz-Scharmbeck.

Norddeutsches Klimabüro. (2020). *Norddeutscher Klimaatlas.* (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01.06.2020 von http://www.norddeutscher-klimaatlas.de

TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG (2020): Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Rahmen der 13. Änderung zum B-Plan Nr. 92 (Feldhausen). TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 675 002 / 420IPG016. Bremen, 16.12.2020.

von Bargen, D. (Januar 2021): Potentialabschätzung für Fledermäuse, Avifauna und Amphibien für den Bereich des BB 92, 13. Änderung „Feldhausen I", Lilienthal. Dipl.-Biol. Dr. Dieter von Bargen – Erfassungen, ökologische Fachgutachten, UBB. Bremen, Januar 2021.

von Drachenfels, O. (Januar 2012). Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/12*, S. 60.

von Drachenfels, O. (Februar 2020). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*, S. 332.

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

Bremen, den 08.06.2020 / 31.03.2021 / 27.09.2021

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

Verfahrenshinweis:

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 15.09.2020 in Form einer Bürgerversammlung statt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.08.2020 bis 18.09.2020.

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 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 19.06.2021 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.06.2021 bis 29.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

4. Satzungsbeschluss

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

Lilienthal, den ..... ……

Der Bürgermeister