

BEKANNTMACHUNG

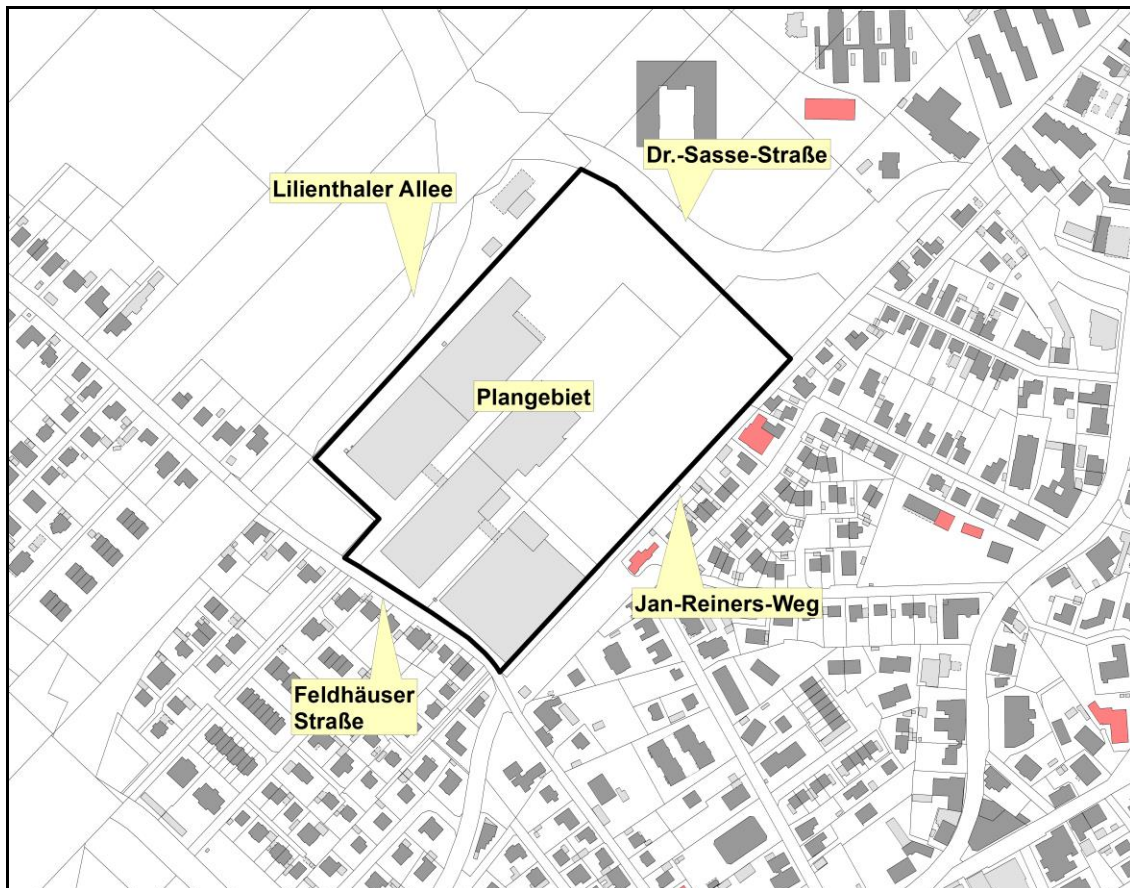
Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ – 13. Änderung Verkürzte und beschränkte erneute öffentliche Auslegung

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

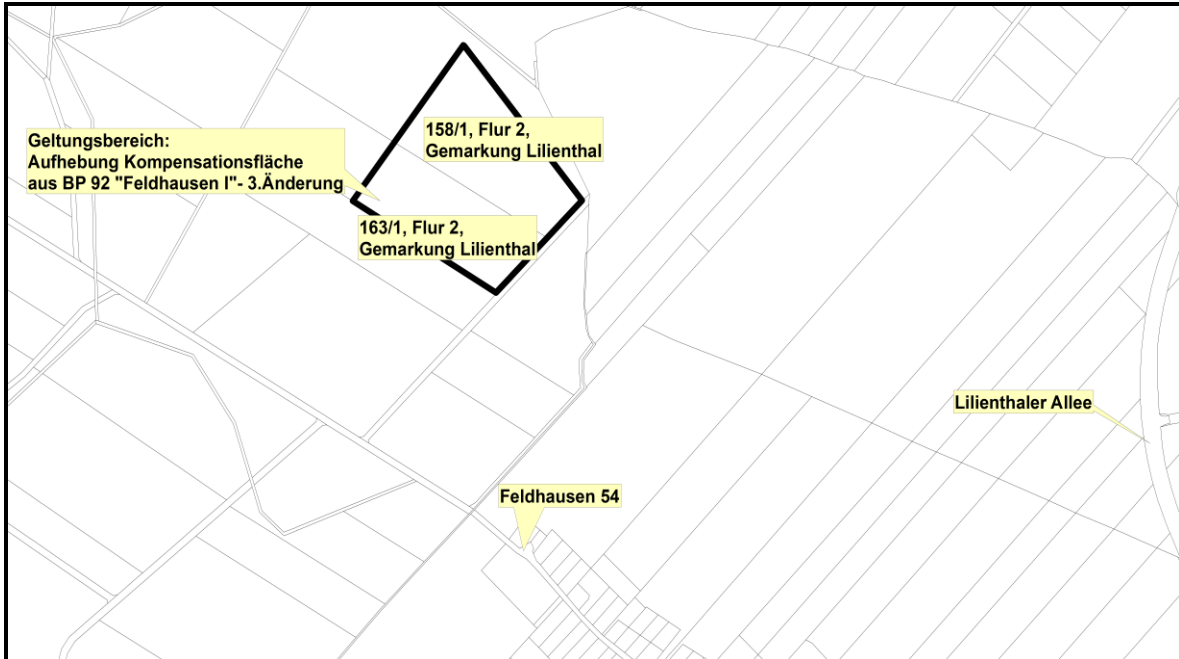
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der Landkreis Osterholz angeregt, den Geltungsbereich der aufzuhebenden Kompensationsfläche auf den Flurstücken 158/1 und 163/1, Flur 2, Gemarkung Lilienthal, durch zeichnerische Festsetzung in den Planungsunterlagen darzustellen. Daher muss der o.g. Bebauungsplan um die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereiches der aufzuhebenden Kompensationsfläche ergänzt und somit erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die verkürzte und beschränkte erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt und angemessen verkürzt. Die geänderten bzw. ergänzten Teile sind in den Planunterlagen entsprechend kenntlich gemacht.

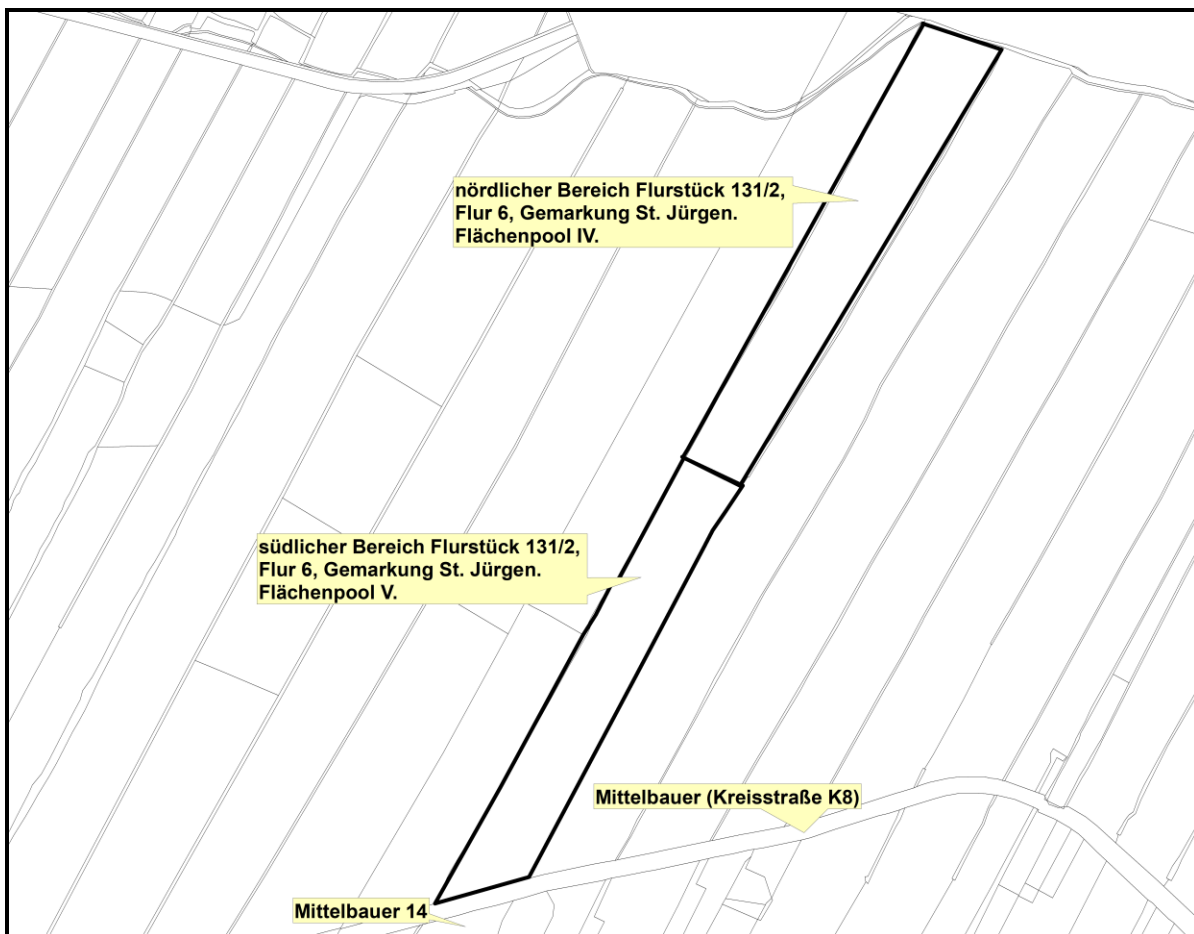
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Einzelnen aus der nachstehend abgedruckten Übersichtskarte ersichtlich:



Der Geltungsbereich der externen aufzuhebenden Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ – 3. Änderung im Bereich Feldhausen (Fläche nördlich der Gemeindestraße Feldhausen, westlich der Lilienthaler Allee), ist aus der nachstehenden Übersichtskarte (siehe Teilplan 1) ersichtlich:



Der Geltungsbereich der externen Kompensationsmaßnahmen (Fläche nördlich der K8 im Bereich Mittelbauer) ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich:



Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gebe ich bekannt, dass der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit Begründung erneut in der Zeit vom

04.10.2021 BIS EINSCHLIEßLICH 19.10.2021

öffentlich ausliegt.

Auslegung durch Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 4a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) zu jedermanns Einsicht im Internet unter der Adresse „www.lilienthal.de“ (Bauen & Verkehr - Bauen – Bauleitplanverfahren) während der o.g. Auslegungsfrist abrufbar.

Öffentliche Auslegung

Zusätzlich können die Unterlagen im o.g. Auslegungszeitraum während der Dienststunden im Rathaus Lilienthal, Klosterstraße 16, 28865 Lilienthal, eingesehen werden. Aufgrund der Corona-Pandemie wird darum gebeten, zur Einsichtnahme vorab einen Termin zu vereinbaren (Frau Huntenburg-Roeber, Tel. 04298/929-263 oder Frau Stellmacher, Tel. 04298/929-268).

Diese Bekanntmachung ergeht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den Inhalten im ergänzten Geltungsbereich der aufzuhebenden Kompensationsfläche (siehe Planzeichnung, Teilplan 1, Begründung) abgegeben werden können.

Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Sofern bei der Abgabe von Stellungnahmen personenbezogene Daten verarbeitet werden, erfolgt diese auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 3 des Nds. Datenschutzgesetzes (NDSG).

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

Umweltbezogene Stellungnahmen:

1) Landkreis Osterholz (23.09.2020, 27.07.2021):

Denkmalschutz: Anregung zwei denkmalgeschützte Landwehre auf der Kompensationsfläche in Mittelbauer zu erhalten (TF Nr. 9.25). Naturschutz und Landschaftspflege: Anregung, für das GE 7 im Plangebiet die Firsthöhe von 20 m in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu prüfen; Anregung, den im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Graben auf seine naturschutzfachliche Wertigkeit zu prüfen; Anregung, die entlang der Dr.-Sasse-Straße und des Jan-Reiners-Weges festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auf eine Breite von 5 m zu vergrößern; Anregung, die TF Nr. 9.1 (bauliche Veränderungen im Kronentraufbereich festgesetzter Einzelbäume) zu präzisieren; Anregung, während der Bauphase Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölze festzusetzen; Anregung, einen Zeitpunkt für die Realisierung der Pflanzungen festzulegen; Anregung, die TF Nr. 9.13 (Grünstreifen ohne Graben) und TF Nr. 9.2 (Bepflanzung) zu überprüfen; Hinweis, dass die festgesetzte *Grünfläche* nicht als Kompensationsfläche angerechnet werden kann; Anregung, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die TF Nr. 9.25 zu bestimmen. Anregung T.F. 9.13 (Ursprungsbebauungsplan) Maßnahmenflächen - als hochwertige Biotoptypen auszugleichen, Anregung Geltungsbereich der aufzuhebenden Kompensationsfläche in Planzeichnung aufnehmen. Abfallwirtschaft und Bodenschutz: Hinweis, dass im Plangebiet bisher keine Altablagerungen und Altlasten bekannt sind. Immissionsschutz: Anregung für Immissionsort 6 WA-Werte ansetzen, Gewerbeaufsichtsamt zu beteiligen.

2) Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (07.09.2020, 25.06.2021): Hinweis, dass hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen u. dass an den Umweltbericht keine besonderen Anforderungen gestellt werden.

3) Landwirtschaftskammer Niedersachsen (19.08.2020, 29.06.2021): Hinweis: Keine Bedenken gegen die Planung. Hinweis auf sparsamen Umgang von Grund u. Boden für Kompensation um Flächenverlust für Landwirtschaft zu minimieren. Hinweis auf Art der Bewirtschaftung u. Förderfähigkeit. Vorschläge für Maßnahmen.

4) Osterholzer Stadtwerke (17.09.2020) u. **EWE Netz** (25.08.2020, 29.06.2021): Hinweis: Vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden.

5) Landesamt für Geoinformation – Kampfmittelbeseitigungsdienst (29.06.2021): Luftbilddauswertung: keine Kampfmittelbelastung vermutet.

6) BürgerInnen (Bürgerversammlung 15.09.2020): Anregung, ein aktuelles Schall- u. Geruchsgutachten anzufertigen; Hinweis, dass bei größeren Produktionshallen mit mehr Lärm, Staub und Geruch zu rechnen sei; Anregung, im Plangebiet eine 30%ige Fassadenbegrünung festzusetzen; Bedenken, dass die geplanten hohen Gebäude die Erlebbarkeit des Jan-Reiners-Weges u. die angrenzende Wohnsituation einschränken; Nachfrage, warum die bislang festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* entfallen; Nachfrage, wie mit vorkommenden Tierarten im Plangebiet umgegangen wird; Anregung, eine Untersuchung von geschützten Tierarten durchzuführen; Bedenken bzgl. der Höhe und Massivität der geplanten Hallen u. dass sich diese nicht in das Ortsbild einfügen bzw. Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung haben; Anregung, entlang des Jan-Reiners-Weges Bäume anzupflanzen; Nachfragen, zum Bedarf von Generatoren zur Stromerzeugung u. zur Energieplanung; Anregung, Lichtemissionen zu prüfen; Nachfrage, ob es ein Sicherheitskonzept für den Betrieb gibt; Forderung an die Firma zu Begrünungsmaßnahmen (u.a. Fassaden) u. Klimaschutz; Forderung, dass die Schallimmissionen eingehalten werden, Hinweis, gem. Baugesetzbuch auch die Umweltbelange zu berücksichtigen; Bedenken, dass bei der Planung die Bedürfnisse der Wirtschaft im Vordergrund stehen; Nachfrage, ob bei der Firma längere Arbeitszeiten als bis 22 Uhr vorgesehen sind (Lärm durch offene Rolltore); Nachfrage zur Lärmkontingentierung; Bedenken, dass mehr Emissionen und Verkehr auf das angrenzende Wohngebiet einwirken.

7) BürgerInnen (30.09.2020, 18.07.2021, Unterschriftenliste): Die von den BürgerInnen während der Bürgerversammlung am 15.09.2020 vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden in zwei schriftlichen Stellungnahmen erläutert und zusammengefasst. Als massiv wurden die Eingriffe in Umwelt und Landschaftsbild bezeichnet und kritisiert. Eine gerechte Abwägung der Interessen von Gewerbe und angrenzender Wohnbebauung wird angezweifelt. Die Streichung der Baumassenzahl und zulässige Gebäudehöhen von 20 m werden kritisiert. Die Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und der Natur und Umwelt wird bemängelt und eine Änderung der Planung gefordert.

Umweltbezogene Informationen:

1) Biotoptypenbeschreibung auf Grundlage der Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“: Es sind Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung (Gewerbegebiet, Straße), einer allgemeinen bis geringen Bedeutung (Graben), einer allgemeinen Bedeutung (Strauch-Baumhecke) sowie mehrere Einzelbäume vorhanden.

2) Umweltbericht: Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Menschen, Fläche, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- u. Kulturgüter, Schutzgebiete u. -objekte, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere im Bereich des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke* betroffen. Das Schutzgut Boden ist durch zukünftige Bodenversiegelungen sowie sonstige Befestigungen, Abgrabungen oder Auffüllungen des Bodens kompensationserheblich betroffen. Hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Tiere wurde bzgl. der Avifauna, der Fledermäuse und der Amphibien eine Potenzialabschätzung in den Umweltbericht aufgenommen (siehe Potentialabschätzung).

Zur Deckung des durch die 13. Änderung verursachten Kompensationsbedarfs werden interne und externe Maßnahmen durchgeführt. Interne Kompensationsmaßnahmen:

Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen*

Bepflanzungen und eine *Private Grünfläche*. Externe Kompensationsmaßnahmen:

-auf einer 58.900 m² großen Fläche aus dem Flächenpool IV, Gemeinde Lilienthal, Flurstück 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen.

-auf einer 4.129 m² großen Fläche aus dem Flächenpool V, Gemeinde Lilienthal, Flurstück 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen.

3) Potentialabschätzung (Januar 2021): Die Potentialabschätzung für die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Amphibien erfolgte auf Grundlage einer Begehung des Untersuchungsgebietes durch einen Dipl. Biologen im September 2020. Der Umweltbericht enthält auch Aussagen zu der Anpassung der naturschutzfachlichen Regelungen zum externen Ausgleich für den „Ursprungs-Bebauungsplan“, die Inhalt der 13. Änderung des Bebauungsplanes ist, da eine bisher für diesen Zweck festgesetzte Fläche nicht verfügbar ist. Das Untersuchungsgebiet zeigt für die potentielle Avifauna einen durchschnittlichen Artenreichtum (regelmäßig in Siedlungen anzutreffende u. sehr störungstolerante Arten). Für die potentiellen Fledermäuse stellt das Plangebiet nur ein Nahrungshabitat dar, weil höhlenreiche Bäume fehlen. Die Bedeutung für Fledermäuse wird hierbei als durchschnittlich bewertet. Da im Plangebiet keine Laichgewässer vorhanden sind, ist die Bedeutung für Amphibien als unterdurchschnittlich anzusehen.

4) Schalltechnische Stellungnahme (01.04.2020): Überprüfung der bislang im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Schalleistungspegel. Dazu wurden Immissionsaufpunkte in der direkten Umgebung des Plangebietes gewählt und ermittelt, welche Emissionen durch den Betrieb entstehen können. Im Ergebnis wird das Plangebiet in sieben unterschiedliche Bereiche unterteilt und für diese konkrete Emissionskontingente festgesetzt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Konflikt mit den umgebenden Wohnnutzungen ausgeschlossen ist.

5) Geruchsgutachten (16.12.2020): Ermittlung der Geruchsemissionen durch eine olfaktometrische Untersuchung an sechs Punkten in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie Entnahme von Geruchsproben an relevanten Geruchsquellen, die an einem Olfaktometer im Labor ausgewertet wurden. Im Ergebnis zeigt sich, dass weder durch den Betrieb im Bestand noch durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erhebliche Geruchsbelästigungen hervorgerufen werden.

Lilienthal, den 23.09.2021

Gemeinde Lilienthal

Der Bürgermeister

Tangermann