

**Gemeinde  
Lilienthal**

Landkreis Osterholz



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILENTHAL  
DER BÜRGERMEISTER

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.  
Stefan Winkenbach  
in der Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung  
**SCHWARZ + WINKENBACH**

Stand: 21.02.2017

**BEBAUUNGSPLAN NR. 94**  
**„Moorhausen / Falkenberg“**  
**- 3. Änderung -**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
1.	Planungsziele und Vorgaben	1
1.1.	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2.	Lage im Siedlungszusammenhang	2
1.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
1.4	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
1.4.1	Ziele der Raumordnung	4
1.4.2	Flächennutzungsplan	4
1.4.4	Bebauungsplan	5
1.4.5	Rechtliche Grundlagen	5
2.	Inhalt der Änderung	6
2.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung	6
2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
3.	Eingriffsbeurteilung / Umweltbericht / Artenschutz	10
4.	Auswirkungen der Planung	10
5.	Verfahrensvermerke	11

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>		Seite
Abbildung 1	Übersicht Bebauungspläne	1
Abbildung 2	Übersichtsplan Luftbild	3

## 1. Planungsziele und Vorgaben

### 1.1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich Moorhausen / Falkenberg wurde am 30.03.2006 der Bebauungsplan Nr. 94 rechtsverbindlich. Neben dem Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des 4. und 5. Bauabschnittes der Lilienthaler Allee zu schaffen, wurde mit diesem Bebauungsplan Nr. 94 auch die Erweiterung des Gewerbegebiets „Moorhausen“ hin zur Ortentlastungsstraße planungsrechtlich vorbereitet. Dabei wurde insbesondere auch eine Ergänzung des bestehenden Erschließungssystems vorgegeben.

Die angrenzenden Bebauungspläne sowie der hier anstehende Änderungsbereich sind in der nachfolgenden Karte als zusammengesetzt abgebildet.

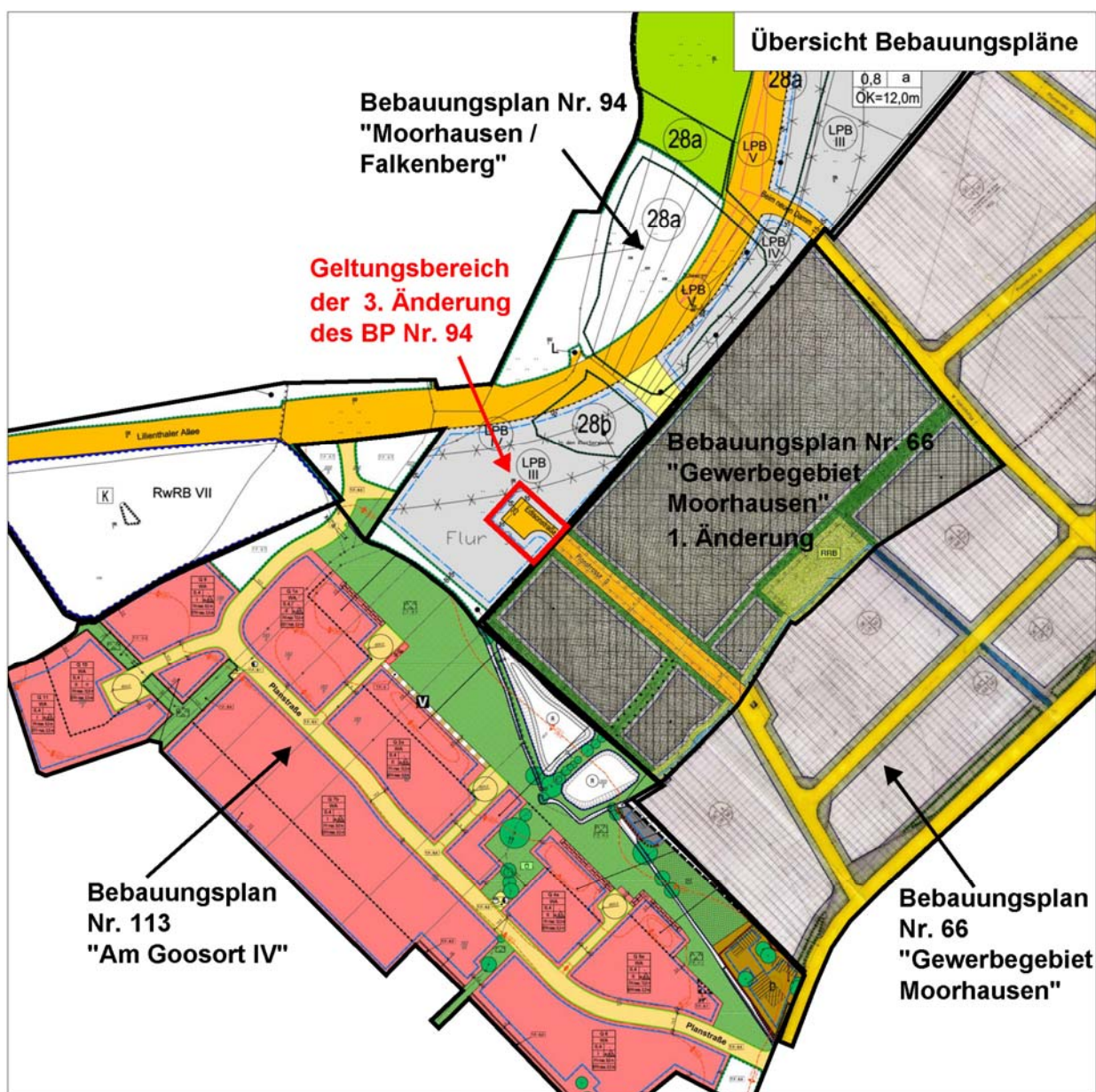


Abbildung 1 Übersicht Bebauungspläne

Zur Erschließung der neu geschaffenen Gewerbefläche mit der Bezeichnung Quartier 1 (Q1) war in Verlängerung der Edisonstraße eine Wendeanlage vorgesehen. Planungsrechtlich wurden die Edisonstraße sowie deren nördliche Verlängerung durch den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 66 bzw. in der 1. Änderung hierzu, vorbereitet.

Mit der Rechtskraft des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 113 „Am Goosort IV“ und der Realisierung der dort geplanten Julius-Frank-Straße besteht nun die Möglichkeit, das Gewerbegrundstück Q1 über die Julius-Frank-Straße an die Lilienthaler Allee anzubinden. Da das Flurstück 201/2 nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, ist derzeit eine Erschließung des Quartiers Q1 über die Edisonstraße nicht möglich. Insofern kann hierdurch eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung dieses Quartiers und eine Minderung des innerörtlichen Verkehrs induziert werden.

Mit dieser geänderten Ausgangslage kann auf die ursprünglich vorgesehene Wendeanlage auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 200/2 verzichtet werden. Infolgedessen wird eine größere zusammenhängende Gewerbefläche entstehen, wodurch sich die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten des Quartiers 1 verbessern.

Diese geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen nimmt die Gemeinde Lilienthal zum Anlass, die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen neu zu regeln.

Die Umsetzung dieser Zielvorgaben ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ nicht möglich. Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan in folgenden Punkten zu ändern:

- Eine bisher als öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) festgesetzte Fläche soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
- Die überbaubare Grundstücksfläche soll erweitert und angepasst werden.

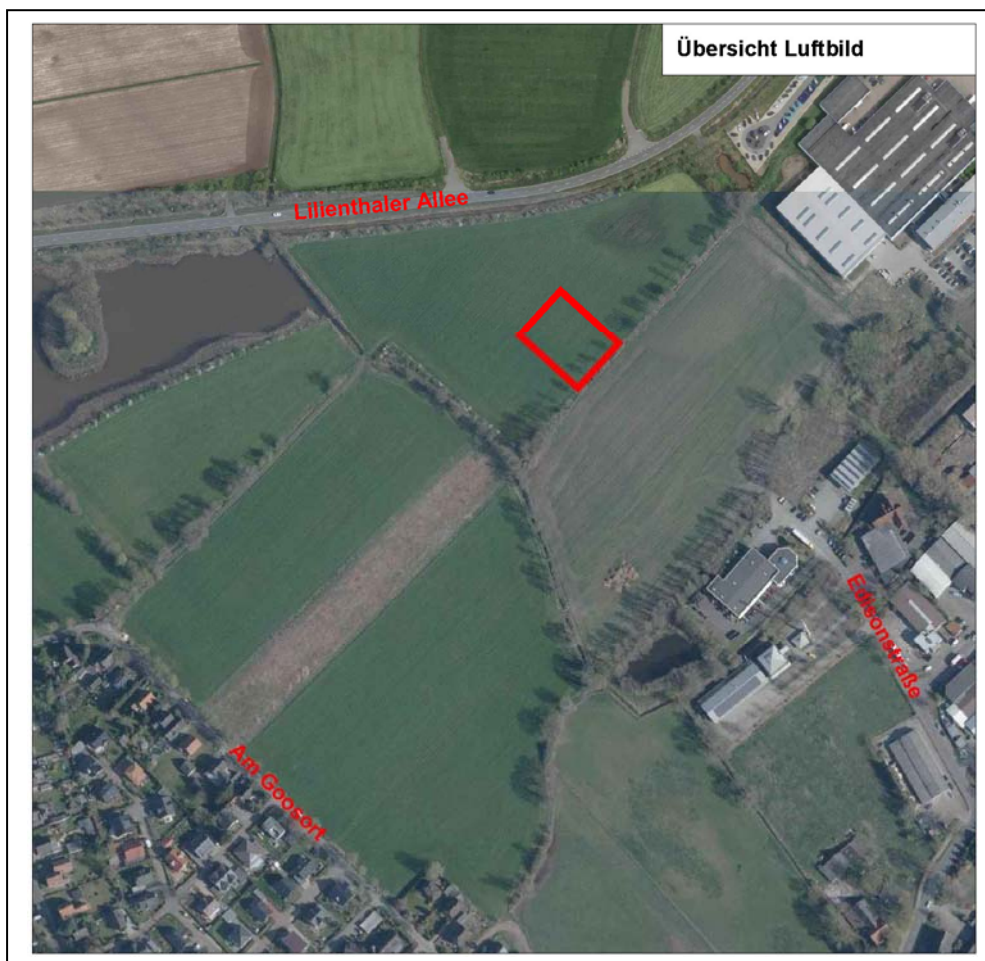
Der Bebauungsplan Nr. 94 ist durch die oben genannten Punkte zu ändern, wobei die übrigen, nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt. Eine Anpassung im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **1.2. Lage im Siedlungszusammenhang**

Das Plangebiet im Ortsteil Lilienthal befindet sich nordwestlich des Gewerbegebiets „Moorhausen“, zwischen der Lilienthaler Allee und der Edisonstraße. Die Umgebung des noch unbebauten Plangebiets wird durch gewerbliche Bauten, durch die Lilienthaler Allee sowie durch die Neubauten des Wohngebietes „Am Goosort IV“ geprägt.

Die Lage des im Siedlungszusammenhang eingebundenen Plangebiets ist im nachfolgenden Luftbild<sup>1</sup> dargestellt, wobei hier die aktuelle Bebauung sowie die Julius-Frank-Straße noch nicht dargestellt sind.



**Abbildung 2** Übersichtsplan Luftbild

### **1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Mit der vorgesehenen Änderung sollen die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 erfüllt.

- Mit der Planung wird ein bestehender Bebauungsplan zur Anpassung und Feinsteuerung geändert (Sonstige Maßnahme der Innenentwicklung).

<sup>1</sup> Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN © 2016 (Aus: Niedersächsische Umweltkarten, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) verändert durch die Kennzeichnung des Geltungsbereiches zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94.

- Es handelt sich um einen integrierten Standort im Siedlungsbereich der durch Straßen und Bebauung eingefasst ist.
- Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen / keine speziellen Umweltrisiken.
- Mit der vorgesehenen Änderung werden keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVPG) erforderlich wäre.

Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden. Daher wird im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen.

Da sich mit der Bebauungsplanänderung die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ändern, wird von einer Eingriffsbeurteilung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

## **1.4 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **1.4.1 Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Da sich das geplante Vorhaben im Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal befindet, entspricht es dem Ziel der Raumordnung, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete zu konzentrieren.

In Kapitel 2.3. 03 wird hierzu folgendes ausgeführt:

*„Die Siedlungsentwicklung ist daher zum einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren“.*

Ferner wird in Kapitel 2.3.14 folgendes dargestellt:

*„Zur Gewährleistung wirtschaftlichen Wachstums und zur Bewältigung des stetig voranschreitenden Strukturwandels ist es erforderlich, neben Flächen für Dienstleistungsbetriebe in allen Gemeinden auch Bauflächen für Industrie und Gewerbe in ausreichendem Umfang und geeigneter Qualität bereitzustellen.“*

Mit der hier angestrebten Planung wird den raumordnerischen Zielvorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in hohem Maße entsprochen.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 einschließlich dessen 12. Änderung als *„Gewerbliche Baufläche“* dargestellt.

Die im vorliegenden Änderungsbebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung weicht nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

#### **1.4.4 Bebauungsplan**

Mit der vorliegenden Planung werden einzelne planungsrechtliche Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ geändert. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die einzelnen, für diesen Teilbereich relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ werden tabellarisch in Kapitel 2.2 dargestellt.

Die bisher im Änderungsbereich und in der Umgebung wirksamen zeichnerischen Festsetzungen sind aus der Abbildung 1 (Seite 1) abzulesen.

Durch die geänderten Festsetzungen der vorliegenden Änderung sind keine Konflikte mit den umliegenden Nutzungen zu erwarten.

#### **1.4.5 Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 15.02.2017):

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung n der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).

Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert am 24.01.2017; Änderung in Kraft getreten am 17.02.2017.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27.10.2011.

## 2. Inhalt der Änderung

### 2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 umfasst einen 2.080 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches beschränkt sich dabei auf den Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 200/2, der ursprünglich für eine Wendeanlage vorgesehen war. In der Planzeichnung werden die Grenzen durch Maßketten eindeutig bestimmt. Um den Grundstückszuschnitt für eine gewerbliche Ansiedlung zu optimieren, wurden dabei auch die Baugrenzen angepasst. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 1.1 genannten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

### 2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Verdeutlichung und zur Begründung der Änderungen werden nachfolgend die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ (linke Spalte) den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 3. Änderung (rechte Spalte) gegenübergestellt.

Soweit die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch die in der rechten Spalte begründeten Festsetzungen nicht geändert werden, behalten sie auch für die 3. Änderung ihre Gültigkeit.

	<b><i>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“</i></b>	<b>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 3. Änderung</b>
1	<p><b><i>Öffentliche Verkehrsfläche / Art der baulichen Nutzung</i></b></p> <p><i>In der Planzeichnung wird eine ca. 790 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die übrige Fläche im Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die hier zulässige Nutzung wird durch die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen geregelt.</i></p>	<p><b><i>Art der baulichen Nutzung</i></b></p> <p>In der Planzeichnung wird eine 2.080 m<sup>2</sup> große Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Die hier zulässige Nutzung wird weiterhin durch die nebenstehenden textlichen Festsetzungen geregelt.</p>
	<p><i>I.1) In den Gewerbegebieten (GE - Quartier 1, Quartier 4 - Quartier 13) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</i></li> <li>- <i>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und</i></li> </ul>	<p><b>Keine Änderung</b> - Die textliche Festsetzung I.1) ist auch im Gewerbegebiet der 3. Änderung gültig.</p> <p>Städtebauliche Gründe oder geänderte Rahmenbedingungen, dies zu verändern, liegen nicht vor.</p>



	<b>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 3. Änderung</b>
	<p>- Anlagen für sportliche Zwecke. Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.</p>	
	<p>I.3) In den Gewerbegebieten (GE - Quartier 1 - Quartier 13) ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO der Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs, dazu zählen z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,</li> <li>- Drogerieartikel, Reinigungsmittel,</li> <li>- kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege-mittel,</li> <li>- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,</li> <li>- Kurz- und Papierwaren,</li> </ul> <p>nicht zulässig.</p>	<p><b>Keine Änderung</b> - Die textliche Festsetzung I.3) ist auch im Gewerbegebiet der 3. Änderung gültig. Städtebauliche Gründe oder geänderte Rahmenbedingungen, dies zu verändern, liegen nicht vor.</p>
	<p>I.4) In den Gewerbegebieten (GE - Quartier 1 - Quartier 13) sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und</li> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul>	<p><b>Keine Änderung</b> - Die textliche Festsetzung I.4) ist auch im Gewerbegebiet der 3. Änderung gültig. Städtebauliche Gründe oder geänderte Rahmenbedingungen, dies zu verändern, liegen nicht vor.</p>
2	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete generell eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.</p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> Die Grundflächenzahl von 0,8 wird auch für den Änderungsbereich festgesetzt. Das damit verbundene Ziel, einen hohen Ausnutzungsgrad für die gewerblichen Baugrundstücke zu ermöglichen, soll auch hier Gültigkeit haben.</p>
3	<p><b>Zahl der Vollgeschosse.</b> Innerhalb des Änderungsbereiches werden im Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.</p>	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b> <b>Keine Änderung</b> - Die bisherige Festsetzung entspricht weiterhin dem nutzungsbedingten Bedarf und wird entsprechend in der vorliegenden Änderung übernommen. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Begründung siehe unten).</p>

	<b>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 3. Änderung</b>
4	<p><b>Höhe baulicher Anlagen</b>  <i>Textliche Festsetzung II.1.)</i>  <i>Die Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante baulicher Anlagen (OK), als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Fahrbahnmitte der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Untergeordnete Bauteile wie technische Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen (Pylone), Schornsteine, Masten, Antennenträger usw. sind ausnahmsweise zulässig.</i></p>	<p><b>Höhe baulicher Anlagen</b>  <b>Keine Änderung</b> - Städtebauliche Gründe oder geänderte Rahmenbedingungen, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen zu verändern, liegen nicht vor.</p>
5	<p><b>Bauweise und überbaubare Grundfläche</b>  <b>- abweichende Bauweise</b>  <i>Textliche Festsetzung II.1.)</i>  <i>In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).</i>  <b>- Baugrenzen</b>  <i>Mit den Baugrenzen wurde im Gewerbegebiet mit der Quartiersbezeichnung Q1 eine über mehrere Grundstücke zusammenhängende, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zur geplanten Wendeanlage in Verlängerung der Edisonstraße wurde die Baugrenze in einem 5 m breiten Abstand festgesetzt.</i></p>	<p><b>Bauweise und überbaubare Grundfläche</b>  <b>- abweichende Bauweise (Keine Änderung)</b>            Aufgrund der Bestandsituation sowie der angestrebten baulichen Verdichtung wird die Festsetzung zur abweichenden Bauweise nicht geändert. Demnach sind im gesamten Geltungsbereich Gebäudelängen über 50 m zulässig.  <b>- Baugrenzen</b>            Mit dem Wegfall der Wendeanlage werden die Baugrenzen entsprechend angepasst. Die südöstliche Baugrenze wird in einem Abstand von 5 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die städtebauliche Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes wird damit aufgenommen und sinnvoll fortgeführt.</p>
6	<p><b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>  <i>Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gewerbegebieten GE - Quartier 1 - Quartier 13 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>w</sub> nicht überschritten werden:</i>  <i>- Gewerbegebiet GE - Quartier 10, Quartier 12, Quartier 13</i>  <i>tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A),</i></p>	<p><b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Keine geänderte Festsetzung)</b>            Aufgrund der Nutzungsänderung einer ca. 790 m<sup>2</sup> großen Verkehrsfläche hin zu einem Gewerbegebiet werden die zulässigen Lärmkontingente nur unwesentlich verändert. Eine Überprüfung der schalltechnischen Berechnungsgrundlage wird hierdurch nicht erforderlich.            Im Einzelgenehmigungsverfahren ist der Nachweis nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.</p>

	<b>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 3. Änderung</b>
	<p>nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.</p> <p>Im Einzelgenehmigungsverfahren ist der Nachweis nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.</p>	
7	<p><b>Regelungen zur Oberflächenentwässerung</b>  <i>Textliche Festsetzung VIII. 2.) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE - Quartier 1 - Quartier 13) gemäß § 8 BauNVO ist das Oberflächenwasser der privaten Flächen zu versickern. Für schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser sind für Sinkstoffe und Leichtflüssigkeiten gegen den Untergrund gedichtete Absetzeinrichtungen und Abscheidevorrichtungen vorzusehen.</i></p>	<p><b>Regelungen zur Oberflächenentwässerung</b></p> <p><b>Keine Änderung</b> - Die textliche Festsetzung VIII.2.) ist auch im Geltungsbereich der 3. Änderung gültig.</p> <p>Städtebauliche Gründe oder geänderte Rahmenbedingungen, dies zu verändern, liegen nicht vor.</p>
8	<p><b>Städtebauliche Werte bezogen auf den Änderungsbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 200/2.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtfläche <span style="float: right;">2.080 m<sup>2</sup></span></li> <li>▪ Öffentliche Straßenverkehrsfläche <span style="float: right;">790 m<sup>2</sup></span></li> <li>▪ Gewerbegebiet <span style="float: right;">1.290 m<sup>2</sup></span></li> </ul>	<p><b>Städtebauliche Werte bezogen auf den Geltungsbereich der 3. Änderung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtfläche <span style="float: right;">2.080 m<sup>2</sup></span> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbegebiet <span style="float: right;">2.080 m<sup>2</sup></span></li> </ul> </li> </ul>

### **3. Eingriffsbeurteilung / Umweltbericht / Artenschutz**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt. Nach Prüfung kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abzusehen.

Vor dem Hintergrund, dass der Geltungsbereich bereits heute überplant ist und keine wesentlichen Änderungen in der Nutzungsintensität vorgesehen sind, wird keine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Zudem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten) bekannt.

#### **Artenschutz**

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Obgleich diese Verbotstatbestände keine direkten Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung haben, ist vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Biotoptypen, welche im Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplanes dokumentiert wurden sowie die aktuellen örtlichen Verhältnisse lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonders geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) vermuten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Änderungsgebietes nicht betroffen.

### **4. Auswirkungen der Planung**

#### **Natur und Landschaft**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ erfolgt in der Hauptsache die Ausweisung eines 790 m<sup>2</sup> großen Gewerbegebietes anstelle einer öffentlichen Verkehrsfläche. Anstelle einer Wendeanlage wird somit kurzfristig die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewerbegebiet möglich. Dem städtebaulichen Ziel, den Grundstückszuschnitt für eine gewerbliche Ansiedlung zu optimieren kann hierdurch entsprochen werden.

Mit der Realisierung der Planung und der damit verbundenen Bodenversiegelung müssen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erwartet werden.

Mit der Bebauung ist jedoch keine Neuversiegelung verbunden. Da die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren, wird auf die Eingriffsbilanzierung sowie die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Ursprungsplan verwiesen.

## **Erschließung**

Das Gewerbequartier Q 1 kann, wie oben bereits beschrieben, über die Julius-Frank-Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz erschlossen werden. Mit dem geänderten Erschließungskonzept entfällt die Verlängerung der Edisonstraße mit der ursprünglich geplanten Wendeanlage. Da am Ende der bisher ausgebauten Edisonstraße keine Wendemöglichkeit besteht, muss im Zuge der Erschließung des nördlich der Edisonstraße gelegenen Gewerbegrundstücks (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbegebiet Moorhausen“ - 1. Änderung) eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Soweit eine Gewerbeansiedlung für diesen Bereich ansteht, soll dies bedarfsgerecht erfolgen.

## **5. Verfahrensvermerke**

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 3. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt

### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 3. Änderung und die Begründung dazu wurden von Dipl. Ing. Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung SCHWARZ + WINKENBACH, Delmenhorst ausgearbeitet.

Delmenhorst, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ .....

(Winkenbach)

### **Öffentliche Auslegung**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 3. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorhausen / Falkenberg“ - 3. Änderung \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ .....

Der Bürgermeister