



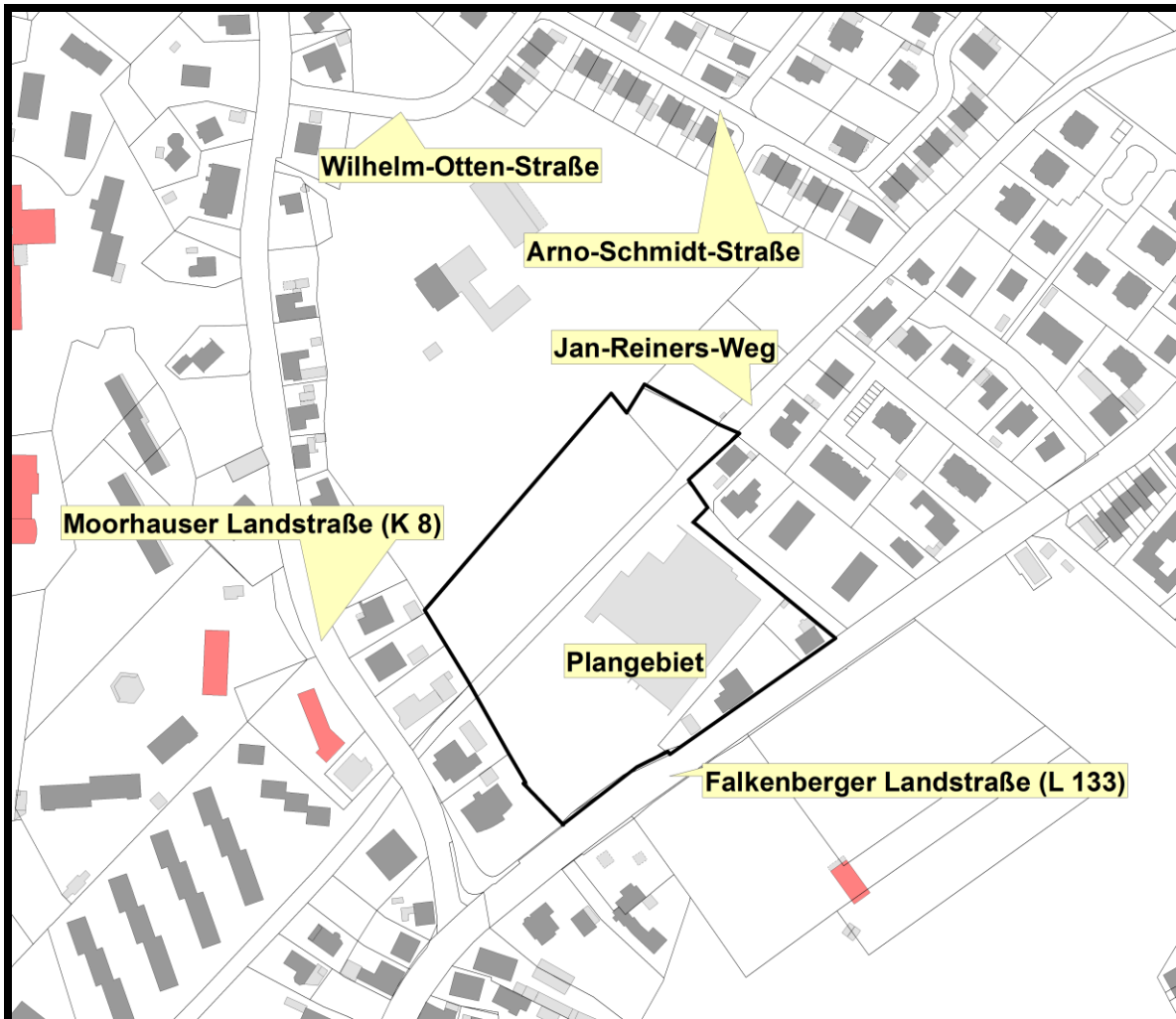
LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

Bekanntmachung

BEBAUUNGSPLAN NR. 132 „EDEKA-CENTER“ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

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



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

08.06.2018 BIS EINSCHLIEßLICH 09.07.2018

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

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

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

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

Umweltbezogene Stellungnahmen:

1) Landkreis Osterholz (Stellungnahme vom 03.05.2016):

Immissionsschutz: Ergänzung Schallgutachten um den Standort der Papierpresse, Anregung die hohe Schallbelastung im Bereich des Mischgebietes in die Abwägung einzustellen.

Naturschutz und Landschaftspflege: Hinweis auf sehr große Bedeutung der überplanten Freiflächen als Jagdgebiet u. für die Jungenaufzucht für Fledermäuse; Anregung zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse im direkten Umfeld von Fledermausquartieren; Ergänzung des Umweltberichtes bzgl. des Erhalts/nicht Erhalts der Bäume am südwestlichen Rand des Plangebietes; Anregung zur Freihaltung der Kronentraufbereiche der Bäume von Befestigungen, Geländeaufschüttungen und -abgrabungen; Anregung zur Durchführung von Ersatzpflanzungen von Bäumen bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung; Anregung zu Formulierung einer abschließenden Artenliste in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1; Anregungen zur Gestaltung der Heckenpflanzung parallel zur neuen Trasse des Jan-Reiners-Weges.

2) Deich- und Sielverband St. Jürgensfeld (Stellungnahme vom 19.04.2016):

Hinweis: Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter sollte eine Abflussspende von 1l/(s*ha) nicht überschreiten.

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

Umweltbezogene Informationen:

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

2) Umweltbericht (Instara, Stand: 15.12.2017): Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Menschen, Tiere u. Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete u. -objekte, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

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

Von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen sind das Schutzgut Pflanzen u. Tiere im Bereich der Biotoptypen mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, halbruderale Gras- u. Staudenflur mittlerer Standorte sowie die Einzelbäume betroffen. Zudem geht durch die zukünftige Bebauung im Bereich der Erweiterungsfläche ein Fledermausjagdgebiet verloren. Das Schutzgut Boden ist durch zukünftige Bodenversiegelungen sowie sonstige Befestigungen, Abgrabungen oder Auffüllungen des Bodens kompensationserheblich betroffen. Des Weiteren unterliegen die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Schutzgebiete u. -objekte kompensationserheblichen Beeinträchtigungen.

Hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Tiere wurde bzgl. der Avifauna eine Potenzialabschätzung in den Umweltbericht aufgenommen. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet ist lediglich mit dem Vorkommen von siedlungs- u. störungstoleranten Heckenbrütern sowie anderen typischen Siedlungsarten auszugehen. Durch eine Baufeldräumung und Gehölzbeseitigung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Zum Vorkommen von Fledermäusen wurde ein Gutachten erarbeitet (s. Pkt. 3). Durch die zukünftige Bebauung (Erweiterungsfläche des bestehenden Einkaufsmarktes) verkleinert sich das vorhandene Fledermausjagdgebiet. Es ist nicht davon auszugehen, dass die zukünftigen Aktivitäten im Plangebiet zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen.

Zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfs werden interne (z.B. Stellplatzbegrünung) u. externe Maßnahmen (auf Teilflächen der Flurstückes 541/1 u. 541/2, Gemarkung Wörpedorf, Gemeinde Grasberg, Flächenpool II der Gemeinde Lilienthal u. Ersatzzahlung für die Maßnahme „Otterdurchlass“) durchgeführt.

Weiterhin wird für das Schutzgut „Schutzgebiete und -objekte“ (Fledermausjagdgebiet) nordwestlich des Plangebietes eine Aufwertung des verbleibenden Fledermausjagdgebietes durch die Pflanzung einer Hecke und einer Einzelbaumpflanzung erreicht.

3) Fledermausgutachten (Dipl.-Biol. L. Bach, Stand: September 2015):

Die Erfassung erfolgte anhand von sieben Detektorbegehungen in den Monaten April bis September 2015. Neben dem Detektor wurden automatische Ultraschall-Aufzeichnungsgeräte („Horchkisten“) eingesetzt, um die Aktivität am potentiellen Standort kontinuierlich über die ganze Nacht zu messen. Des Weiteren wurden die im Plangebiet vorhandenen sowie angrenzenden Bäume auf Baumhöhlen kontrolliert u. untersucht. Es wurden jedoch keine Fledermäuse gefunden.

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

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

Dem Wiesen/Weide-Komplex angrenzend an den Jan-Reiners-Weg, inklusive des Gehölzbestandes wird eine mittlere Bedeutung als Jagdgebiet zugemessen.

4) Schallgutachten (Bonk-Maire-Hoppmann, Stand: 05.01.2018):

Untersuchung zu Schallemissionen, die vom Straßen- u. Schienenverkehr auf der Falkenberger Landstraße auf das im Südosten des Plangebietes gelegene Mischgebiet einwirken. Es ist erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Dazu wurden Regelungen zur Grundrissgestaltung u. zur Anordnung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wurden die durch den zukünftigen Betrieb des geplanten Marktes zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und bewertet. Die Empfehlungen des Gutachtens wurden berücksichtigt indem die Errichtung von Schallschutzwänden im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

5) Oberflächenentwässerung (Kleberg u. Partner, Stand: 02.10.2015):

Es wurde eine Vorplanung zur Oberflächenentwässerung für das geplante Sondergebiet erarbeitet. Der überwiegende Teil des Plangebietes soll wie bisher über einen entlang der südwestlichen Seite des Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanal entwässert werden.

Dieser führt in Richtung der weiteren Vorfluter im Bereich „An der Wurt“, „Klosterweide“ und anschließend in die beiden Regenrückhaltebecken „Friedhof“ u. „Poolgraben“. Das anfallende Oberflächenwasser wird somit dem lokalen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

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

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

Lilienthal, den 28.05.2018
Gemeinde Lilienthal
Der Bürgermeister
i.V.

Riemenschneider