
Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 60 a -
"Kleinmoor I"

Gemeinde Lilienthal

zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 60 - "Kleinmoor I"

1.) PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265, Art. 49) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der NGO vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 09.06.1987 den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefaßt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 a - "Kleinmoor I" ist zugleich die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 - "Kleinmoor" verbunden.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. (1) BauGB am 03.11.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden gemäß § 3 (1) BauGB in einer Bürgerversammlung am 16.05.1988 nach Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort durch Aushang bzw. am 04.05.1988 in der Tagespresse öffentlich dargelegt.

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 26.09.1988 bis 25.10.1988 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

2.) PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist unter Verwendung der vom Katasteramt Osterholz zur Verfügung gestellten Rahmenkarte, M. = 1 : 1.000, (Az. V 1010/86), erstellt worden.

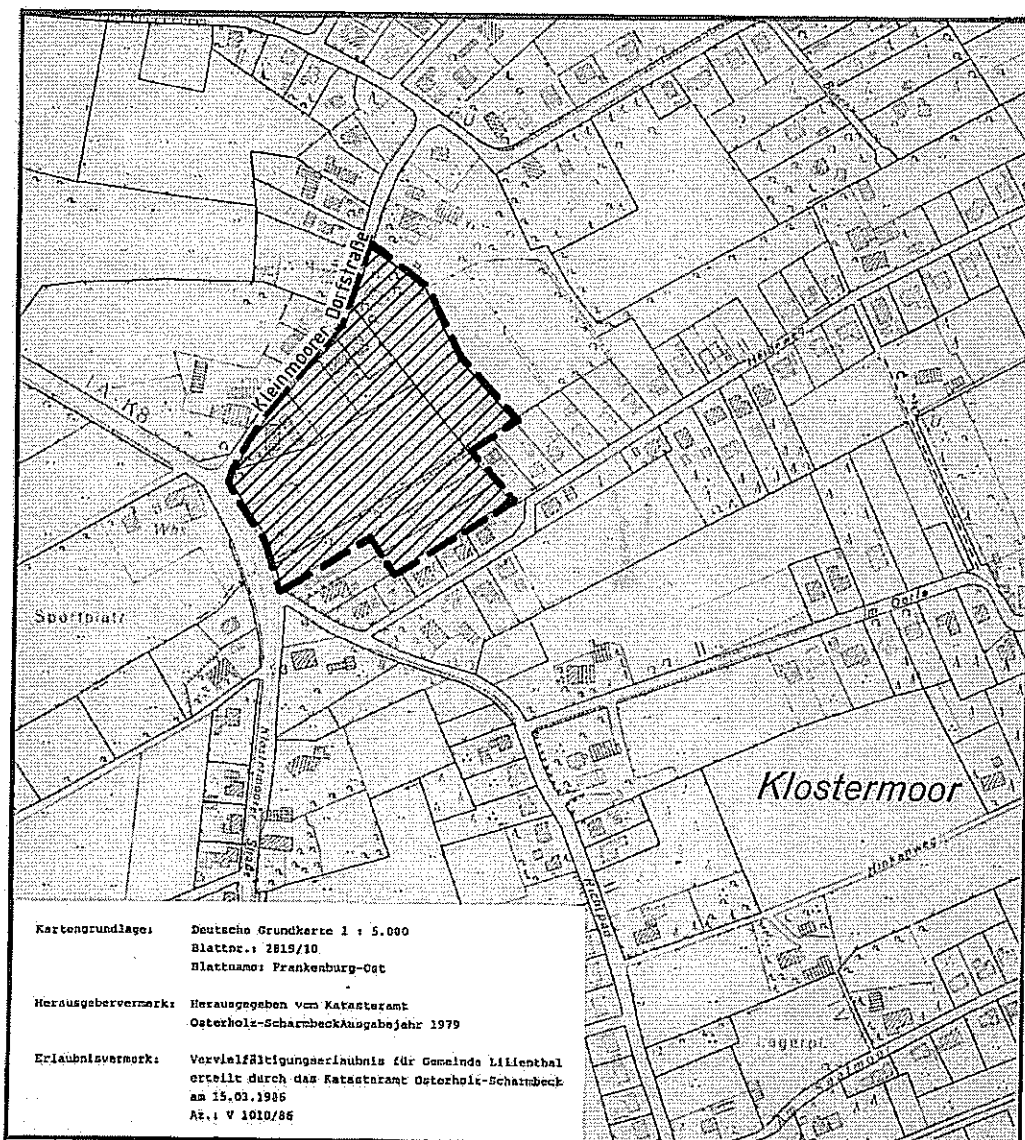
3.) GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 a betrifft ein

Gebiet in Kleinmoor, Gemarkung St. Jürgen, gelegen im Bereich Klostermoorer Straße (K 8)/Kleinmoorer Dorfstraße.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden im einzelnen die Flurstücke 279/9, 279/8, 279/7, 338/2, 279/4, 279/10, 347/7 und das Flurstück 10/12, alle Flur 13, Gemarkung St. Jürgen sowie Teilbereiche der Flurstücke 277/1, 226/10 und 227/10, alle Flur 12, Gemarkung Lilienthal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5.) STAND DER BAULEITPLANUNG

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal ist das Planungsgebiet überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit einer GFZ von 0,3 dargestellt.

Lediglich ein Teilbereich des Flurstückes 277/1, Flur 12, Gemarkung St. Jürgen ist als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Hierzu besteht eine Abweichung zwischen dem Flächennutzungsplan und den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Abweichungen sind vom Umfang und Inhalt her sowie aus planungsrechtlicher Sicht als so geringfügig einzustufen und zu beurteilen, daß den Grundsätzen des Entwickelns eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und damit auch den Bestimmungen und Forderungen des BauGB noch im vollem Umfang Rechnung getragen wird.

Die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht gegeben. Es kann vielmehr festgestellt werden, daß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit auch die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung als gegeben anzusehen ist.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet besteht -mit Ausnahme eines Streifens im Bereich des Flurstückes 277/1- der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 60 - "Kleinmoor I". Dieser ist vom Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 13.02.1984 als Satzung beschlossen, gemäß Verfügung des Landkreises Osterholz vom 16.07.1984 genehmigt und mit der Bekanntgabe am 25.07.1984 rechtsverbindlich geworden.

Es ist darauf hinzuweisen, daß mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 60 a der Bebauungsplan Nr. 60 aufgehoben wird und die hierin getroffenen Festsetzungen entsprechend außer Kraft treten.

6.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 60 a enthält insbesondere Festsetzungen über

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage) und
- c) Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

7.) PLANUNGSANLAß, PLANUNGSZIELE

Die Planungskonzeption, wie sie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 a festgelegt ist, ist in der vorliegenden Form -insbesondere in Bezug auf die Anbindung der Planstraße an die Kleinmoorer Dorfstraße- wirtschaftlich äußerst ungünstig und nur schwer realisierbar. Sie schränkt zudem die Bebauung im straßenseitigen Bereich an der Kleinmoorer Dorfstraße unverhältnismäßig stark ein.

Unter dieser Prämisse sind Überlegungen angestellt worden, zu einer Planungskonzeption zu kommen, die bessere Möglichkeiten bezüglich ihrer Durchführbarkeit bietet. Das läßt sich damit erreichen, daß die verkehrliche Anbindung für die innere Erschließung nicht über das Flurstück 279/8, sondern über das weiter nordöstlich liegende, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flurstück 277/1 geführt wird. Das hat den Vorteil, daß zum einen -durch zusätzlich sich ergebende Bebauungsmöglichkeiten- eine wirtschaftlichere Erschließung erreicht werden kann, zum anderen werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß der vorhandene landschaftsprägende und schützenswerte Baumbestand im Nordwestbereich des Flurstückes 277/1 planerisch gesichert werden kann.

Planungsanlaß und -begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 a ergeben sich aus den genannten Kriterien und den sich daraus ergebenden Planungserfordernissen.

8.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

8.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet ist im straßenseitigen Bereich der

Kleinmoorer Straße mit zwei Wohnhäusern und einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle -bis auf eine Baulücke- bereits bebaut. Die übrigen Flächen des Planungsgebietes sind Gartenland oder stehen in landwirtschaftlicher Nutzung und werden teilweise als Ackerland, teils als Grünland genutzt.

8.2 Landschaftsökologische Bewertung, Hinweise zum Landschaftsplan

Unabhängig von den durch den bestehenden Bebauungsplan zu berücksichtigenden Vorgaben (Festsetzung des Gesamtgebietes als "Allgemeines Wohngebiet"!) ist aus landschaftsökologischer Sicht für das Planungsgebiet -mit Ausnahme des vorhandenen Baumbestandes (Baumbestand im Nordosten, überwiegend Eichen und Buchen, z.T. Linde und Birken; Kastanie im Bereich des Flurstückes 279/9), Baumbestand im Grenzbereich der Flurstücke 279/9 und 279/10- eine besondere Wertigkeit nicht festzustellen. Das bestätigen auch die Aussagen im Landschaftsplan Lilienthal, in dem der Raum als Zone mit gleichrangiger Funktion als Siedlungsraum und für die Landwirtschaft eingeordnet wird. Die Planung steht somit im Einklang mit dem Landschaftsplan.

Im übrigen wird hierzu auf die Ausführungen in Pkt. 8.5.2 verwiesen.

8.3 Verkehrskonzeption

8.3.1 Innere verkehrliche Erschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 a beinhaltet bezüglich der Verkehrskonzeption als wesentliche Änderung die Neuplanung der Anbindung an die Kleinmoorer Straße über das Flurstück 277/1 (s. auch Pkt. 7).

Die übrige innere verkehrliche Erschließungskonzeption ist in den Grundzügen mit einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraße (Planstraße A) und einer davon nach Süden abzweigenden Planstraße (Planstraße B) beibehalten worden.

Beide Planstraßen stellen Stichstraßen dar und enden mit jeweils einem Wendehammer. Diese sind gegenüber den früheren Planungen (20 m Durchmesser) in ihren Ausmaßen etwas reduziert und mit Wendekreisen von 18 m Durchmesser so dimensioniert worden, daß auch ausreichende Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sowie für Notfälle gegeben sind. Dabei wird davon ausgegangen, daß auf eine konventionelle Trennung zwischen Fahr- und Gehwegbereichen verzichtet wird.

Entgegen den Festsetzungen im früheren Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen in ihrer Breite reduziert worden. Für die Haupterschließungsstraße ist zwar -wie bisher- eine Gesamtbreite von insgesamt 8,00 m vorgesehen, auf die zusätzliche Einplanung von Parkstreifen ist jedoch verzichtet worden. Für die nach Süden abzweigende Planstraße B wird nur noch eine Gesamtbreite von 7,00 m festgesetzt. Diese Dimensionierung wird als ausreichend angesehen, da durch diese Straße nur vier Baugrundstücke verkehrlich erschlossen werden.

Es ist noch besonders darauf hinzuweisen, daß das innere verkehrliche Erschließungsnetz durch eine direkte Geh-/Radwegverbindung vom Wendehammer der Planstraße A zur Klostermoorer Straße (K 8) ergänzt wird. Damit sollen für Fußgänger und Radfahrer Umwege vermieden werden. Die Festsetzung des Geh-/ Radweges erfolgt in Anlehnung an die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festlegungen. Der Geh-/Radweg ist im Einmündungsbe-

reich der K 8 so abzusichern, daß eine Gefährdung für den Verkehr auf der K 8 ausgeschlossen wird.

8.3.2 Ausbauquerschnitte, Hinweise zur Gestaltung der Verkehrsflächen

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtheit festgesetzt werden.

Im Rahmen der Straßenausbauplanung ist zu überprüfen, ob die inneren Erschließungsflächen verkehrsberuhigt erstellt werden sollen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Planungsvorstellungen im Hinblick auf einen verkehrsberuhigten Ausbau der Verkehrsflächen von der Gleichberechtigung und damit von einem Neben- und Miteinander der einzelnen Verkehrspartner (Autofahrer, Fußgänger, Radfahrer) ausgehen. Auf die Dominanz einer Verkehrsart und die konventionelle Trennung mit Bereichen, die nur einer Verkehrsart zugeordnet sind, soll damit verzichtet werden. Im Bereich dieser sog. "Koexistenzzonen" soll durch entsprechende Ausbaumaßnahmen der Autoverkehr in seiner Geschwindigkeit vermindert und Fußgängern und spielenden Kindern ein ausreichender Entfaltungsraum zuerkannt werden. Im Zusammenhang mit der Gestaltung dieser Wohnstraßen ist auch dafür Sorge zu tragen, daß Plätze für das Aufstellen von Mülltonnen so angeordnet werden, daß eine Behinderung für alle Verkehrsarten ausgeschaltet wird.

Dabei ist davon auszugehen, daß der Ausbau mittels einer funktions- und gestaltungsbestimmten Pflasterung unterschiedlicher Farbgebung vorzunehmen ist, und eine gewisse Gestaltung durch die Einordnung von Grünbereichen erfolgt.

Die konkrete Festlegung des Ausbaus ist im Rahmen einer hierzu erforderlichen Detailplanung unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang anstehenden Kriterien (Zufahrten zu den Grundstücken, Deckung des Stellplatzbedarfs, Grünplanung, gestalterische Maßnahmen) vorzunehmen und zu konkretisieren.

Wegen der geringen Verkehrsbelastung (nur Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr) und des geringen Verkehrsaufkommens reichen die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen aus, um den Bedürfnissen des Verkehrs, auch in Bezug auf die Sicherheit der Fußgänger Rechnung tragen zu können.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß durch das Erschließungssystem nicht nur den Belangen einer guten verkehrlichen inneren und äußeren, sondern darüber hinaus auch einer wirtschaftlichen Erschließung und daneben insbesondere auch den Forderungen nach verkehrsberuhigten und gestalterisch günstigen Wohnbereichen Rechnung getragen wird bzw. werden kann. Der Bedeutung dieses Gebietes, insbesondere in Bezug auf dessen Wohnwert, wird damit in besonderem Maße entsprochen. Auf die evtl. erforderlich werdenden Maßnahmen in verkehrsrechtlicher Sicht (§ 42 (4 a) StVO) ist hinzuweisen. Es wird davon ausgegangen, daß der Ausbau für den verkehrsberuhigten Bereich mit dem Straßenverkehrsamt des Landkreises abgestimmt wird.

8.3.3 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist -unter Zugrundelegen eines Verhältnisses von 1 Stellplatz/5 Wohneinheiten- bedarfsgemäß innerhalb der festgesetzten Straßenräume Rechnung zu tra-

gen. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Pkt. 8.3.2 verwiesen.

8.3.4 Sichtflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtflächen gelten folgende Festsetzungen:

"Die festgesetzten Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Baumbestand."

8.3.5 Belange des überörtlichen Verkehrs

Das Planungsgebiet wird im Südwesten von der K 8 (Klostermoorer Straße) tangiert. Damit werden Belange des übergeordneten Verkehrs berührt.

Den Belangen des übergeordneten Verkehrs wird wie folgt Rechnung getragen:

- (1) Festsetzung eines Zu- und Ausfahrtsverbotes zur K 8 hin. Ausgenommen hiervon ist die geplante Geh-/Radwegverbindung. Direkte Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten zur Kreisstraße hin werden damit ausgeschlossen.
- (2) Festsetzung ausreichend bemessener nicht überbaubarer Grundstücksflächen entlang der K 8 in Anpassung an die bisherigen Festsetzungen, wobei allerdings nach Süden hin die Abstände noch etwas vergrößert wurden.
- (3) Festsetzung einer Sichtfläche im Einmündungsbereich K 8/Kleinmoorer Dorfstraße. Die

Sichtfläche, für die Festsetzungen gelten, wie sie in Pkt. 8.3.4 dargelegt wurden, ergibt sich aus einem Sichtdreieck mit Schenkellängen von 52 m im Zuge der K 8 und 22 m im Zuge der Kleinmoorer Dorfstraße.

- (4) Festsetzung eines 3,00 m breiten Bepflanzungsstreifens entlang der K 8 zur optischen Abschirmung.

Innerhalb dieses Streifens dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden (z.B. Eiche, Esche, Erle, Linde, Kastanie, Feldahorn, Eberesche, Weißdorn, Hasel, Wildrosen, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Salweide, frühe Traubenkirsche, Schlehe, Rainweide und Obstbäume). Hierzu sind entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB getroffen worden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird den Belangen des überörtlichen Verkehrs den Erfordernissen entsprechend Rechnung getragen.

8.4 Baugebiete

8.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete innerhalb des Planungsgebietes sind -unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem bisherigen Bebauungsplan sowie der für diesen Raum entwickelten Planungsvorstellungen- als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt worden.

Im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 waren für das WA-Gebiet folgende einschränkende Festsetzungen getroffen worden:

(1) Abgesehen von einem kleinen Teilbereich im Westbereich der Kleinmoorer Dorfstraße waren gemäß § 1 (6) BauNVO für den übrigen Planungsbereich die nach § 4 (3) Ziffer 1 - 6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Im einzelnen handelt es sich dabei um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen

(2) Auch wieder abgesehen von dem Teilbereich im Westabschnitt der Kleinmoorer Dorfstraße waren im Geltungsbereich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 a ist auf diese einschränkende Festsetzungen verzichtet worden, da ein Erfordernis dafür nicht mehr gesehen wird.

8.4.2 Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Bauweise für die im Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebiete sind wie folgt festgesetzt worden:

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Geschossigkeit | I-Geschossigkeit |
| Bauweise | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Maß der baulichen Nutzung | GRZ = 0,2; GFZ = 0,3 |

Den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung liegen insbesondere die folgenden Planungskriterien zugrunde:

- a) Durch die im Bebauungsplan vorgesehene I-Geschossigkeit, die ihr zugeordnete Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser sowie die niedrig gehaltenen Ausnutzungsziffern soll nicht nur eine gute städtebauliche Einbindung, sondern auch eine Einpassung in die in diesem Raum vorhandenen Bauformen erreicht und sichergestellt werden.
- b) Die Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechen -unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen- den bestehenden Siedlungsformen in diesem Raum. Es wird damit sichergestellt, daß die Siedlungsstrukturen und der Siedlungscharakter in den Grundzügen bewahrt und auch -im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Bebauung- negative Aspekte in dieser Richtung ausgeschlossen bleiben. Die Möglichkeit eines Zusammenwachsens und einer Integration zwischen Bestand und geplanter Bebauung sind damit gegeben.

8.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 war die Festsetzung getroffen worden, daß innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Zulässigkeit der Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen war.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist auf diese einschränkende Festsetzung verzichtet worden.

Das begründet sich damit, daß im Bebauungsplan -nach den getroffenen Festsetzungen- daß Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 sehr niedrig angesetzt wurde, so daß nur eine geringe bauliche Ausnutzung gegeben ist. Der Ausschluß von Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen würde -unter Berücksichtigung dieser Sachlage- zu einer zu starken Einschränkung in bezug auf die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten führen.

8.5 Belange der Grünordnung und Landschaftspflege

8.5.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

| | | |
|----|---|-------------|
| 1. | Baugebiete | |
| | WA-Gebiete I-geschossig 2,09 ha x GFZ 0,3 | 6.270 qm |
| 2. | zulässige Geschoßfläche insgesamt | 6.270 qm |
| 3. | Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 6.270 qm | rd. 125 qm |
| 4. | Kinderspielplatzbedarf in ha | rd. 0,01 ha |

Den städtebaulichen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen, nach denen ausreichende Möglichkeiten für das Spielen der Kinder im Freien getroffen werden sollen, ist durch die Festsetzung eines Kinderspielplatzes mit einer Gesamtfläche von rd. 800 qm bedarfsgemäß Rechnung getragen.

Der Standort des Spielplatzes ist in das Planungsgebiet so integriert, daß eine gute Erreichbarkeit gewährleistet und eine Zentralität gegeben ist. Der Spielplatz kann somit zugleich die Funktion eines Kommunikationsbereiches für das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit erfüllen.

Es wird davon ausgegangen, daß der Spielplatz eine den Erfordernissen entsprechende Ausgestaltung sowie eine ausreichende Ein- und Durchgrünung erfährt. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind für die erforderlichen, angestrebten und gewünschten Eingrünungsmaßnahmen in den westlichen Randbereichen sowie zum Wasserzug hin Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB getroffen worden. Für die vorgesehenen Anpflanzungen dürfen nur standortgerechte und -heimische Laubgehölze verwendet werden.

Außerdem ist die Festsetzung getroffen worden, daß innerhalb der Kinderspielplatzfläche mindestens 10 Obstbäume anzupflanzen sind (Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB). Damit soll eine Grundbegrünung für den Spielplatz und zugleich ein Ausgleich für die abgängigen Obstbäume auf dem Flurstück 279/10 (s. auch Pkt. 8.5.3) geschaffen werden. Für die zu pflanzenden Obstbäume ist zugleich ein Nachpflanzgebot festgesetzt worden, falls ein Abgang zu verzeichnen ist.

Es ist noch darauf hinzuweisen, daß im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung von privater Seite aus angeregt wurde, auf die Einplanung eines Kinderspielplatzes zu verzichten, da sich ausreichende Spielmöglichkeiten für die Kinder in den Gartenbereichen ergeben. Es wurde außerdem vorgeschlagen,

vom Heideweg aus, eine Gehweganbindung zum geplanten Spielplatz vorzunehmen.

Zu den angesprochenen Punkten ist folgendes festzustellen.

- (1) Das Erfordernis der Anlegung eines Spielplatzes bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus den Regelungen des NSpPG. Die Kriterien für eine Ausnahme sind -bezogen auf das Planungsgebiet- nicht gegeben.
- (2) Die Spielplatzgröße ist so dimensioniert, daß vor allem der Versorgung innerhalb des Planungsgebietes Rechnung getragen wird. Die Versorgung der übrigen Gebiete muß anderweitig sichergestellt werden. Die Anlegung einer Zuwegung vom Heideweg erübrigt sich somit.

8.5.2 Erhaltenswerter Baumbestand

Im Planungsgebiet befindet sich, insbesondere im Nordosten im Einmündungsbereich Planstraße/Kleinmoorer Dorfstraße, aber auch im Grenzbereich der Flurstücke 279/9 und 279/10 wertvoller Baumbestand (überwiegend Eichen, Buchen, u.a).

Dieser Baumbestand ist nach örtlicher Feststellung eingemessen worden und es sind für ihn Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB getroffen worden. Hierzu gehört auch die Kastanie im Bereich des Flurstückes 279/9.

Der Baumbestand im Nordosten des Planungsgebietes ist überwiegend in Grünflächen integriert worden. Die Flächen werden von der Gemeinde übernommen bzw. erworben.

In den übrigen Bereichen sind die Baugrenzen so festgesetzt worden, daß ein ausreichender Abstand zu den als zu erhalten festgesetzten Bäumen verbleibt.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird die Erhaltung des ortsbildprägenden Baumbestandes sichergestellt. Dies wird auch noch durch die Festlegung unterstützt, daß bei Abgang eines Baumes gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Nachpflanzung mit einem Baum gleicher Art vorzunehmen ist.

8.5.3 Obstbaumbestand

Im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, daß sich im Westbereich des Flurstückes 279/10 neun Obstbäume befinden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist überprüft worden, ob der Obstbaumbestand geschützt oder dafür Ersatz geschaffen werden soll. Dazu ist festzustellen, daß die Obstbäume überaltert, ungepflegt und in ihrer Vitalität sehr stark eingeschränkt und somit abgängig sind. Aus fachlicher Sicht wird deshalb eine Erhaltungswürdigkeit nicht mehr gesehen, zumal auch die Obstbäume in ihrer Gesamtheit nicht mehr als Obstwiese im eigentlichen Sinne angesehen werden.

Der Landkreis hat vorgeschlagen, als Ersatz für die abgängigen Obstbäume im Randbereich der Planstraße Obstbäume als straßenbegleitendes Grün neu anzupflanzen. Eine derartige Anpflanzung wird jedoch für nicht sinnvoll gehalten, da Obstbäume als Straßenbäume innerhalb von Siedlungsgebieten nicht geeignet erscheinen. Als Ausgleich ist die Anpflanzung von Obstbäumen im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes vorgesehen. Es sind hierzu Festsetzungen für das Anpflanzen von mindestens 10 Obstbäumen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB ge-

troffen worden (s. auch Pkt. 8.5.1). Außerdem wird die Gemeinde Lilienthal bestrebt sein, für eine ausreichende Straßenraumbegrünung im Rahmen der Straßenausbauplanung Sorge zu tragen.

8.5.4 Landschaftliche Einbindung

Im Bebauungsplan sind in Randbereichen des geplanten Kinderspielplatzes, zur Klostermoorer Straße (K 8) sowie im Nordosten zur freien Landschaft hin Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen worden (s. auch Pkt. 8.3.5 (4) und 8.5.1).

Die vorgesehene Bepflanzungsmaßnahmen sollen der optischen Abschirmung dienen und darüber hinaus den Belangen der Ortsbildgestaltung sowie den landschaftspflegerischen Aspekten Rechnung tragen.

Durch ein entsprechendes Nachpflanzgebot ist der dauerhafte Erhalt der Gehölzpflanzungen gesichert.

8.6 Belange der Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet wird in seinem südlichen Bereich von einem Wasserzug III. Ordnung durchlaufen. Der Wasserzug führt nur zeitweise Wasser und weist keine besondere Grabenvegetation auf.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war der Wasserzug mit in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen worden, in der Begründung wurde allerdings auf die wasserrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind bezüglich des Wasserzuges folgende Veränderungen vorgenommen worden:

- (1) Der Wasserzug ist zweckentsprechend als solcher festgesetzt worden, ausgenommen die erforderlichen Überweigungen für die Erschließungsanlagen.

- (2) Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 3 m neu festgelegt worden, so daß der Graben unverändert erhalten bleiben kann.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird der Erhalt des Wasserzuges -unabhängig der wasserrechtlichen Bestimmungen- auch planungsrechtlich gesichert. Es wird damit -gegenüber den bisherigen Festsetzungen- eine Verbesserung erreicht und ein Beitrag in Richtung Landschaftspflege und -ökologie geleistet.

Für die erforderlichen Verrohrungen im Zuge der Erschließungsstraße bedarf es der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen. Diese werden im Rahmen der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eingeholt. Zur Verbindung des Nord- und Südteiles des Kinderspielplatzes ist eine kleine Holzbrücke erforderlich.

8.7 Belange der Landwirtschaft

Im Rahmen des Planungsverfahrens hat die Landbauaußenstelle auf die früheren Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 60 verwiesen und angeregt den Bereich der landwirtschaftlichen Nebenstelle (Flurstück 279/9) als MD-Gebiet festzusetzen bzw. die textliche Festsetzung um die Ziffer 6 aus § 4 (3) BauNVO zu ergänzen.

Die Anregungen und Vorschläge der Landbauaußenstelle sind eingehend überprüft und erörtert worden. In bezug darauf ist zu diesem Themenkomplex folgendes auszuführen:

Grundsätzlich ist festzustellen, daß die Festsetzung des WA-Gebietes aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen worden ist. Die planerische Abwägung ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und nachfolgend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 - "Kleinmoor I" vorgenommen worden. Die Planungs-

kriterien haben sich zwischenzeitlich nicht verändert, so daß kein Erfordernis besteht, eine Planungsänderung für diesen Bereich vorzunehmen. Das Abwägungsergebnis gilt somit nach wie vor und stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

- (1) Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Damit hat die Gemeinde ihren Planungswillen erklärt. Die Voraussetzungen für diese Entscheidung haben sich seither nicht geändert.

Die Entscheidungen zum Flächennutzungsplan gehen zurück auf eine Analyse des Bestandes. Der Nebenerwerbsbetrieb auf dem Flurstück 279/9 ist danach auslaufend. Die hofnahen Flächen sind bereits zum Zweck der Bebauung geteilt (Flurstück 279/8 und 279/7). Ein nicht mehr benötigtes Wirtschaftsgebäude im Bereich des Flurstückes 279/8 wurde inzwischen abgerissen. Der landwirtschaftliche Betrieb Kleinmoorer Dorfstraße 2 ist im Fachbeitrag der Landwirtschaftskammer Hannover, Landbauaußenstelle Osterholz zur Flächennutzungsplanung der Gemeinde Lilienthal als ein in seiner Entwicklung eingeschränkter Betrieb bewertet (als ZE und NE eingeschränkt, als HE stärker eingeschränkt). Der Betrieb wird heute als Nebenerwerbsbetrieb bewirtschaftet. Die Betriebsnachfolge ist nicht gesichert.

- (2) Die gegebene Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des o.g. Betriebes beruht u.a. auf seiner Benachbarung mit vorhandenem sonstigem Wohnen beidseits der Kleinmoorer Dorfstraße. Diese Einschränkung bleibt unverändert von der Festsetzung des fraglichen Gebietes als MD oder WA bestehen, da im Konfliktfall die tatsächliche Nutzung maßgebend ist. Der Bestandschutz für den vorhandenen Betrieb und seine derzeit

bestehenden Anlagen ist ebenfalls unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

- (3) WA-Gebiete und MD-Gebiete können auch nur dann nebeneinander entwickelt und festgesetzt werden, wenn die nach § 5 (2) BauNVO in Dorfgebieten zulässigen Nutzungen eingeschränkt oder gegliedert werden. Im vorliegenden Fall wäre ein eingeschränktes oder gegliedertes Dorfgebiet sinnvoll, wenn dadurch im Nahbereich des landwirtschaftlichen Betriebes Kleinmoorer Dorfstraße Nr. 2 das sonstige Wohnen verhindert werden könnte. Da es bereits mehrfach vorhanden und der weitere Rückzug der Landwirtschaft aus diesem Gebiet deutlich erkennbar ist, erscheint es wenig sinnvoll, der Anregung der Landwirtschaftskammer Hannover, Landbauaußenstelle Osterholz zu folgen und für das Flurstück 279/9 eine MD-Festsetzung vorzunehmen. Im Hinblick auf eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es vielmehr notwendig, es bei den getroffenen Festsetzungen und der Nutzungseinstufung zu belassen.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Argumentation sind die Anregungen der Landbauaußenstelle zurückgestellt worden.

8.8 Planerische Auswirkungen

Mit der Aufstellung des gegenständigen Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen nicht verbunden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß für dieses Gebiet bereits -ausgenommen einen kleinen Teilbereich im Osten- ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bestanden hat.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß die Inanspruchnahme der derzeit noch in landwirtschaft-

licher Nutzung stehenden Fläche im Osten (Teilbereich des Flurstückes 277/1) mit dem betroffenen Eigentümer abgestimmt wurde.

9.) FLÄCHENÜBERSICHT

| | | | |
|----|---------------------------------------|---------|---------|
| 1. | Baugebiete | | |
| | Allgemeines Wohngebiet (WA) | | 2,09 ha |
| 2. | Grünflächen | | |
| | Spielplatz | 0,08 ha | |
| | Parkanlage | 0,17 ha | 0,25 ha |
| 3. | Wasserflächen | | |
| | Wasserzug | | 0,02 ha |
| 4. | Verkehrsflächen | | |
| | innere Erschließungsstraßen und -wege | | 0,28 ha |
| 5. | Gesamtfläche | | 2,64 ha |

10.) VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet erhält im Zuge des Straßenausbaus Anschluß an die zentrale Wasserversorgung. Dies kann über das zentrale Netz des Wasserversorgungsverbandes "Ost" erfolgen.

10.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet erhält Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG (ÜNH).

10.3 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet erhält -soweit noch nicht vorhanden- Anschluß an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises.

10.4 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet erhält Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.

10.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt durch Anschluß an das zentrale Kanalnetz.

Die Gemeinde Lilienthal wird deswegen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die Regelung der Beseitigung des Niederschlagwassers im Rahmen einer entsprechenden Fachplanung nachweisen und diese mit den zuständigen Fachbehörden abstimmen.

Für die Einleitung in einen Vorfluter wird zu gegebener Zeit eine Erlaubnis gemäß NWG bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf diesen einer Versickerung zugeführt werden. Voraussetzung hierbei ist, daß die anstehenden Untergrundverhältnisse (Bodenart, Grundwasserstand) eine ordnungsgemäße Versickerung bzw. Verrieselung zulassen. Der Nachweis ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist ein Anschluß an die zentrale Kanalisation vorzunehmen. Hierzu

ist festzustellen, daß sich grundsätzlich die mit § 149 NWG eingeführte Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde auch auf das Niederschlagswasser bezieht. Demgemäß ergibt sich hieraus auch die Zuständigkeit der Gemeinde für die Erbringung des Nachweises einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung.

10.6 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO, § 2 Nds. Brandschutzgesetz in Verbindung mit den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 und W 331 sicherzustellen.

10.7 Belange der Bundespost

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planungsgebietes ist die Verlegung neuer bzw. die Änderung vorhandener Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Neubaugebiet so früh wie möglich dem Fernmeldeamt 2 Bremen angezeigt werden.

11.) FOLGEMAßNAHMEN

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Folgemaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Er-

schließungsanlagen (Verkehrsflächen, einschließlich Wege-
verbindung, Spielplatz).

Die erforderlichen Flächen müssen von der Gemeinde erwor-
ben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in
deren Besitz sind.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV.
Teils des Baugesetzbuches für notwendig erweisen, werden
diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getrof-
fen.

11.2 Sozialmaßnahmen

Die Notwendigkeit der Durchführung von Sozialmaßnahmen
bzw. die Darlegung entsprechender Grundzüge hierzu ist
nicht erforderlich, da nachteilige Auswirkungen auf die
persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet wohnen-
den und arbeitenden Menschen nicht zu erkennen sind.

12.) KOSTEN

Die aus den Maßnahmen des Bebauungsplanes für die Gemeinde ent-
stehenden Kosten sind zu gegebener Zeit haushaltsmäßig bereit-
zustellen.

13.) FRÜHERE FESTSETZUNGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich
gegenständigen Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung
nach § 12 BauGB außer Kraft.

Im Auftrage der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 (8) BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 15.10.1987 / 08.08.1988 / 16.08.1988 / 17.12.1988

instara

HORST FRÖLICH

Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt

Garten- und Landschaftsplanung · Städtebau

Vahrer Str. 100 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 450040/40

gez. Frölich

Anerkannt:

Lilienthal, den 17.12.1988

.gez.. Raasch.....
(Raasch)
Bürgermeister

.gez.. Stormer...
(Stormer)
Gemeindedirektor