
Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 68 -
"Kleinmoor II"

Gemeinde Lilienthal

1.) PLANAUFSTELLUNG

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), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-
novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung vor Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 24.11.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 - "Kleinmoor II", Gemeinde Lilienthal, und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.12.1983 bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 19.12.1983 bis 18.01.1984 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Beteiligung der Bürger nach § 2 a (2) BBauG) wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.08.1983 im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Klosterstraße 16, 2804 Lilienthal, öffentlich dargelegt.

2.) PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist unter Verwendung der vom Katasteramt Osterholz zur Verfügung gestellten Rahmenkarte, M. = 1 : 1.000, erstellt worden.

3.) GELTUNGSBEREICH

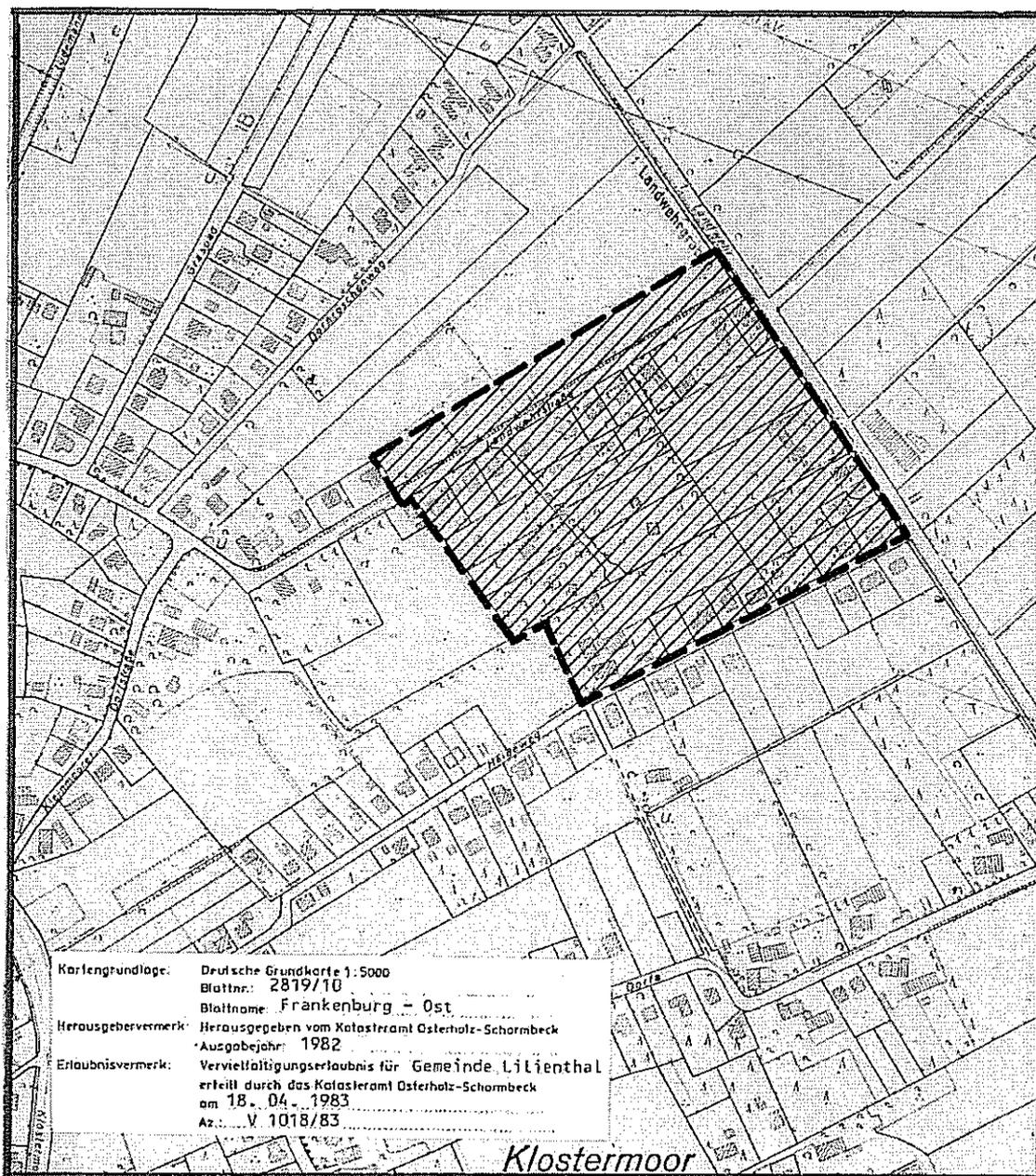
Der Geltungsbereich betrifft ein Gebiet im Bereich von Kleinmoor, gelegen zwischen der Landwehrstraße (im Norden), der Straße "1. Landwehr" (im Osten) und dem Heideweg (im Süden).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) im Norden durch die Landwehrstraße, einschließlich einer nördlich daran angrenzenden Bauzone,
- (2) im Osten durch die Westgrenze der Straße "1. Landwehr",
- (3) im Süden durch die Nordgrenze des Heideweges,
- (4) im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 15/3, 160/7, 160/8, 160/19, 160/20 und 155/1, alle Flur 13, Gemarkung Lilienthal.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden im einzelnen die Flurstücke 15/3 - 15/7, 170/18, 174/22, 24/2 - 24/4, 20/3, 171/18 und 20/2, alle Flur 12, Gemarkung Lilienthal; die Flurstücke 347/6, 158/1, 160/4 - 160/8, 160/13, 160/11, 160/15 - 160/22, 160/10 (Straße "Im Busch"), 156/1, 156/3 und 156/4 sowie Teilbereiche der Flurstücke 155/1, 153/1 und 332 (Landwehrstraße), alle Flur 13, Gemarkung St. Jürgen.

Der Geltungsbereich ist im einzelnen aus der Planzeichnung sowie der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Im Rahmen des Planungsverfahrens ist angeregt worden, weitere Bereiche -westlich des derzeitigen Geltungsbereiches- mit in die Planung einzubeziehen. Diese Anregungen sind eingehend überprüft worden. Eine Berücksichtigung konnte jedoch aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

Der Bebauungsplan hat u.a. das Ziel, die bereits weitgehend vorhandene Bebauung zwischen Heideweg und Landwehrstraße -unter Einschluß der gemeindeeigenen, für ein Wohnungsbauprogramm vorgesehenen Fläche- einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Eine großzügige bauliche Weiterentwicklung, wie sie mit der Einbeziehung in in Frage stehenden Grundstücke verbunden wäre, ist weder beabsichtigt, noch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Bevor eine gezielte bauliche Entwicklung in den Außenbereich verlagert wird, ist es Aufgabe, zunächst im zentralen Bereich alle Möglichkeiten in dieser Richtung auszuschöpfen.

4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

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

5.) STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Das Gemeindegebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan erfolgte Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft" stand im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung Lilienthal und der Absicht der Gemeinde, alle Möglichkeiten für eine Trassenführung der Umgehungsstraße offenzuhalten. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist dieser Zielsetzung seinerzeit dadurch Rechnung getragen worden, daß im Bereich zwischen den Ortslagen Frankenburg und Trupermoor (Gemeindestraße "Am Saatmoor") auf die Darstellung von Bau- oder sonstigen Flächen verzichtet wurde. Demgemäß ist für die infrage stehenden Bereiche eine Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft" erfolgt.

Mit Ratsbeschluß vom 13.09.1982 ist durch die Gemeinde Lilienthal eine Entscheidung für die Trassenführung der geplanten Umgehungsstraße getroffen worden. Diese Entscheidung gibt nun die Möglichkeit, zu überprüfen, inwieweit in dem Raum zwischen den Ortslagen Frankenburg und Trupermoor die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden müssen. Die ersten Überlegungen haben zu dem Ergebnis geführt, daß es sinnvoll erscheint, den Bereich Landwehrstraße/"1. Landwehr"/Heideweg wegen der hier bereits in großem Umfang vorhandenen Ansätze einer baulichen Entwicklung in eine Bauflächendarstellung einzubeziehen. Die vorgesehenen Maßnahmen und die damit verbundenen planerischen Zielsetzungen machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Flächennutzungsplan-Änderung erfordert die Umstufung einer "Fläche für die Landwirtschaft" in eine "Wohnbaufläche" (W). Sie soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BBauG durchgeführt werden.

Demgemäß hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 13.02.1984 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird damit sichergestellt. Die 2. Flächennutzungsplan-Änderung stellt die Voraussetzungen für die Aufstellung des für diesen Bereich vorgesehenen Bebauungsplanes dar.

Die Durchführung der Flächennutzungsplan-Änderung mit der angestrebten Nutzungsumstufung dient dieser Zielsetzung und schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung, die den gesamtplanerischen Grundsätzen der Gemeinde Lilienthal und den verschiedensten Belangen -in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse-Rechnung trägt.

Die Einzelheiten der planerischen Darstellungen, wie sie im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich werden, sind aus der Planzeichnung der 2. Flächennutzungsplan-Änderung und den dazugehörigen Erläuterungen zu ersehen.

6.) ANSCHLUBPLANUNGEN

Unmittelbare Anschlußplanungen für das Bebauungsplan-Gebiet bestehen z.Zt. nicht. Weiter nordöstlich ist das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 gelegen.

7.) PLANUNGSANLAß, PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

7.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet ist im Bereich zwischen der Landwehrstraße und dem Heideweg bereits überwiegend entlang der

Straße bebaut. Mit Ausnahme zweier landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe (einer an der Straße "1. Landwehr", einer am Heideweg) ist für das Gebiet eine Wohnbebauung mit einer freistehenden Einzelhausbebauung charakteristisch.

Der Bereich beidseitig der Straße "Im Busch" stellt sich als eine Art Waldsiedlung dar, wobei in den waldartigen Bestand einzelne Häuser eingegliedert sind. Auch in den übrigen Bereichen ist bis auf wenige Teilflächen eine starke Eingrünung festzustellen. Der übrige Innenbereich sowie der Bereich nördlich der Landwehrstraße ist noch unbebaut.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß das Grundstück im Bereich Landwehrstraße/"1. Landwehr" im Eigentum der Gemeinde steht. Die Gemeinde beabsichtigt hier, Wohngrundstücke für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen.

7.2 Planungsanlaß, Planerfordernis

Planungsanlaß und Planerfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründen sich wie folgt:

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es unter anderem, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (vgl. § 1(6) BBauG). Das bedeutet, daß die Bauleitplanung alle Belange in dieser Richtung zu berücksichtigen hat und auch dazu beitragen muß, daß die Eigentumbildung in weiteren Kreisen der Bevölkerung gefördert und gesichert wird. Demgemäß ist es auch Aufgabe der Gemeinde, dafür Sorge zu tragen, daß auch einkommensschwachen Bevölkerungskreisen die Möglichkeit eingeräumt werden muß, Eigentum zu bilden. Aus dieser

Aufgabenstellung heraus und im Hinblick auf die im zentralen Ortsbereich von Lilienthal bestehenden hohen Grundstückskosten strebt die Gemeinde an, das ihr gehörende Grundstück im Bereich Landwehrstraße/ "1. Landwehr" (Flurstück 156/4) für die dargelegten Zwecke zur Verfügung zu stellen und im Rahmen eines Wohnungsbauprogramms Grundstücke an einkommensschwache Bevölkerungskreise zu verkaufen.

Dies kann nur erfolgen, wenn hierzu die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen -als Grundlage für alle weiteren Maßnahmen- geschaffen werden.

- (2) Mit Wirkung vom 01.07.1983 sind die Gemeinden verpflichtet, die Abwasserbeseitigung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang steht die Planung der Gemeinde, eine Abwasserdruckleitung von Worphausen nach Lilienthal zu führen, um die Abwasserbeseitigung eines Baugebietes in Worphausen zu gewährleisten und Anschluß an das Kanalnetz in Lilienthal zu erreichen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, das zur Planung anstehende Gebiet in besonders günstiger Weise ebenfalls an das zentrale Kanalnetz anzuschließen und somit günstige Voraussetzungen für das von der Gemeinde angestrebte Wohnungsbauprogramm schaffen zu können.
- (3) Das zur Planung anstehende Gebiet ist bereits weitgehend bebaut. Unter Berücksichtigung des von der Gemeinde angestrebten Wohnungsbauprogramms erscheint es deshalb -aus städtebaulicher Sicht- erforderlich, in diesem Raum zu einer gesamtplanerischen Konzeption zu kommen, um die Möglichkeiten zu erhalten, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu einer Planungskonzeption zu finden, die den Gegebenheiten und den von der Gemeinde angestrebten Zielsetzungen entspricht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den vorgenannten Zielsetzungen und schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung, die den gesamtplanerischen Grundsätzen der Gemeinde Lilienthal und den verschiedensten Belangen -in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse- Rechnung trägt.

7.3 Planungsanlaß, Planungsziele

Mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- (1) Schaffung der Grundlage für eine städtebauliche Ordnung und Integrierung in die angestrebte gesamtplanerische Zielkonzeption, unter Berücksichtigung der sich darstellenden städtebaulichen Situation.
- (2) Erschließung des gemeindeeigenen Grundstückes (Flurstück 156/4) mit der Zielsetzung, in diesem Bereich Baugrundstücke für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen.
- (3) Schaffung einer Verbindung zwischen der Landwehrstraße und dem Heideweg in Verlängerung der Straße "Im Busch".
- (4) Schaffung der Möglichkeiten für eine rückwärtige Bebauung im Bereich nördlich des Heideweges sowie für das Flurstück 160/7 südlich der Landwehrstraße (Baugenehmigung liegt bereits vor!).
- (5) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, insbesondere in Bezug auf den zu berücksichtigenden Baum- und Gehölzbestand.

- (6) Entwicklung einer Planungskonzeption, die den derzeitigen Nutzungsstrukturen, den Entwicklungsgrundsätzen der Gemeinde und den verschiedensten Belangen -in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen- Rechnung trägt.

Aufgabenstellung, Planungsanlaß und Zielsetzung für den Bebauungsplan ergeben sich aus den genannten Planungskriterien heraus.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 68 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) Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich die städtebauliche Entwicklung geordnet und rechtsverbindlich festgesetzt.

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

9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

9.1 Verkehrswesen

9.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die vorhandenen Straßenzüge Landwehrstraße, Straße "1. Landwehr", Heideweg und die Straße "Im Busch" verkehrlich erschlossen. Ein zusätzlicher Ausbau dieser Straßen ist z.Zt. nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auf den Beschluß des Rates der Gemeinde Lilienthal vom 13.02.1984 zu verweisen, wonach der Ausbau der Straße "Im Busch" nur mit Zustimmung der Anlieger erfolgen darf.

Im Rahmen der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes sind in Bezug auf die verkehrliche Erschließung folgende Planungen vorgesehen:

- (1) Weiterführung der Straße "Im Busch" zum Heideweg hin. Für diese Straßenverbindung ist eine Gesamtbreite von 6,00 m vorgesehen.

Zur Straße "Im Busch" und zur geplanten Verbindung zum Heideweg hin ist im übrigen folgendes auszuführen:

- a) Die Straße "Im Busch" steht derzeit im Privateigentum. Es ist jedoch festzustellen, daß die Straße "Im Busch" in ihrem derzeitigen Zustand nicht den erforderlichen Ansprüchen genügt, d.h. -langfristig gesehen- ist ein Ausbau erforderlich. Dies auch umso mehr, als den Anliegern auf Dauer eine ständige, den verkehrlichen Anforderungen, insbesondere auch in Bezug auf die Ver- und Entsorgung, gerecht werdende Unterhaltung nicht zugemutet werden kann. Das Erfordernis einer Umstufung in eine öffentliche Verkehrsfläche ergibt sich aus dem dargelegten Sachverhalt.

- b) Die Straße "Im Busch" hat z.Zt. keine ausreichenden Wendemöglichkeiten (ungünstige und zu geringe Abmessungen des Wendeplatzes), so daß den verkehrlichen Belangen, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, die Müllabfuhr und Notfälle, nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann. Das Erfordernis künftiger straßenbaulicher Maßnahmen ergibt sich hieraus.

Grundsätzlich ist dazu aber festzustellen, daß ein evtl. anstehender Ausbau sich einmal an den Gegebenheiten orientieren wird, zum anderen an der der Straße "Im Busch" zukommenden Funktion. Ein überdimensionierter Ausbau wird damit ausgeschlossen. Im übrigen wird hierzu auch auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

- c) Die Gemeinde ist nach dem BBauG verpflichtet, im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Fragen der städtebaulichen Entwicklung abschließend zu regeln. Unter diesem Aspekt ist es auch erforderlich, die Möglichkeiten einer weiteren Bebauung in dem zur Planung anstehenden Bereich zu untersuchen. Dies hat zu dem Ergebnis geführt, daß sich Möglichkeiten für eine weitere Entwicklung der Wohnbebauung im Bereich zwischen dem das Planungsgebiet durchziehenden Wasserzug und dem Heideweg ergeben haben. Die vorhandene Erschließung reicht hierfür nicht aus, so daß es sich aus städtebaulicher Sicht anbietet, die Straße "Im Busch" bis zum Heideweg weiterzuführen. Durch die Planungsmaßnahme

erübrigt sich eine Vergrößerung des Verkehrsareals, die Einplanung von Parkstreifen (Forderung des Landkreises) sowie die verkehrsgerechte Anlegung eines Wendehammers.

- d) Ab 01. Juli 1983 obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde. Der Ausbau der erforderlichen Schmutzwasserkanalisation erfordert, daß der Gemeinde -uneingeschränkt- öffentliche Flächen zur Verfügung stehen müssen, um die entsprechenden Maßnahmen durchführen und jederzeit für die Unterhaltung sorgen zu können.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß nach den technischen Untersuchungen, die von der Gemeinde durchgeführt worden sind, es zwingend erforderlich ist, die Kanalisationsleitungen durch die Straße "Im Busch" zu führen. Zur Sicherung dieser Maßnahme ist eine Übernahme in die öffentliche Hand dringend geboten, zumal Anschluß nur über eine Grunddienstbarkeit auf Dauer nicht vertretbar ist.

- e) Nach den gesetzlichen Bestimmungen, wie sie im BBauG festgelegt sind, hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Erschließungsanlagen (Schmutzwasserkanal, Kanal für Oberflächenentwässerung etc.) im Rahmen einer öffentlichen Verkehrsfläche zu verlegen oder eine Absicherung der erforderlichen Leitungen über "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde" vorzunehmen.

Die Gemeinde Lilienthal hat die Entscheidung getroffen, zur Sicherung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Das begründet sich u.a. auch damit, daß die Festsetzung einer "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche" für die Gemeinde die sog. Übernahmeverpflichtung mit sich bringt (§ 42 BBauG). Um daran nicht gebunden zu sein, ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden.

§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG unterscheidet nicht zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Ob die festgesetzte Verkehrsfläche anschließend für den öffentlichen Verkehr freigegeben wird oder nicht, richtet sich ausschließlich nach den Vorschriften des Straßenrechts und entzieht sich damit dem Bebauungsplan-Verfahren.

- f) Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander abzuwägen. Die Planungen können sich nicht nach einzelnen Interessen orientieren, es muß vielmehr das öffentliche Planungserfordernis im Vordergrund stehen. Dies ist in Pkt. 7.2 eingehend dargelegt und in die planerische Abwägung entsprechend einbezogen worden.
- g) Es ist festzustellen, daß die Einplanung der Straße "Im Busch"/Heideweg nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des davon betroffenen Grundstückes führt. Es ist sichergestellt, daß die Nutzung weiterhin erfolgen

kann und die Einplanung der Straße sich hierauf nicht negativ auswirkt.

- h) Die Einplanung der Verbindung der Straße "Im Busch" zum Heideweg führt wegen ihrer geringen Dimensionierung nicht zu einer Veränderung oder Beeinträchtigung der hier vorliegenden Siedlungsstruktur. Ebenso ist -wegen der Funktion dieser Straßenverbindung (reine Anliegerstraße)- weder eine Lärmbelästigung noch eine anderweitige Wohnwertminderung zu erwarten.
- i) Die Einplanung der Verbindungsstraße erfolgt wertneutral -ohne Berücksichtigung, ob in den angrenzenden Grundstücksbereichen eine Bereitschaft zu einer weiteren Bebauung besteht oder nicht-. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß im Bebauungsplan ein Baugebot nicht festgesetzt worden ist.
- j) Es ist festzustellen, daß die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dem Ziel dienen, die für eine ordnungsgemäße Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen planerisch zu sichern. Dieses Planungsziel steht nicht im Zusammenhang mit irgendwelchen Ausbaumaßnahmen, deren Notwendigkeit -wie bereits ausgesagt wurde- derzeit nicht erkennbar ist.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß es Aufgabe der Gemeinde ist, die Erschließung der Siedlungsbereiche gemäß den Gegebenheiten, den Erfordernissen und unter Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Bestimmungen und

gesetzlichen Regelungen sicherzustellen. Dies muß insbesondere auch unter der Prämisse des Gleichheitsgrundsatzes und der Gleichbehandlung erfolgen. Das erfordert -wie im vorliegenden Fall- die Unterordnung der privaten Interessen gegenüber denen der Öffentlichkeit. Die Einplanung der Straße "Im Busch" als Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Kriterien unter dieser Prämisse zu sehen.

- (2) Einplanung eines Erschließungsweges auf dem Bereich des gemeindeeigenen Grundstückes (Flurstück 156/4) zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Auch für die Planstraße ist eine Gesamtbreite von 6,00 m vorgesehen.

Die Planstraße ist als Stichstraße mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Wendemöglichkeiten sind so konzipiert, daß -unter Berücksichtigung der RAS-E- den verkehrlichen Belangen -auch in Bezug auf das Befahren mit Ver- und Versorgungsfahrzeugen- in der erforderlichen Weise Rechnung getragen ist.

- (3) Einplanung einer "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche" zur Erschließung der rückwärtig geplanten Bebauung nördlich des Heideweges.
- (4) Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch den Landkreis angeregt worden, zur Erschließung des Flurstückes 160/7 eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen. Der Anregung ist nicht gefolgt worden. Dazu ist folgendes festzustellen:

Die Zuwegung zu dem Flurstück 160/17 ist vorhanden. Die entsprechende Parzelle steht im Eigentum der Gemeinde. Die Zuwegung ist privatrechtlich über ein Wegerecht und eine eingetragene Baulast geregelt und sichergestellt.

Im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist auf folgendes hinzuweisen:

Gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BBauG werden im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtheit festgesetzt. Wie und in welcher Form ein Ausbau oder die Gestaltung erfolgt, muß im Rahmen von entsprechenden Detailplanungen festgelegt werden. In diesem Falle wäre es denkbar, daß auf eine durchgehende Verkehrsverbindung für den Autofahrer verzichtet wird. Dies muß jedoch im Einzelfall genau überprüft und entschieden werden. Es kommt damit jedoch zum Ausdruck, daß die Festsetzung einer durchgehenden Verkehrsfläche nicht gleichbedeutend mit einer durchgehenden Straßenverbindung ist. Dieser Aspekt ist gerade auch in Bezug auf die Festsetzung der Verkehrsfläche in Verlängerung der Straße "Im Busch" bis zum Heideweg zu sehen und in die planerische Beurteilung einzubeziehen.

In Anbetracht der vorab gemachten Ausführungen ist für die inneren Erschließungsstraßen ein Querprofil nicht festgelegt worden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu überprüfen, inwieweit und in welcher Form verkehrsberuhigte und -damit in Verbindung stehende- gestalterische Maßnahmen vorzunehmen sind. Dabei ist zu erwägen, den Ausbau mittels einer funktions- und gestaltungsbestimmten Pflasterung unterschiedlicher Farbgebung vorzunehmen und eine gewisse Gestaltung durch die Einordnung von Grünbereichen vorzusehen. Dies ist insbesondere für die

Straße "Im Busch" (einschließlicher geplanter Verlängerung) und die Planstraße für den Bereich des gemeindeeigenen Grundstückes zu empfehlen.

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 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.

Für die Planstraße auf dem gemeindeeigenen Grundstück ist nur eine kleine Wendemöglichkeit planerisch vorgesehen. Die Planung ist so vorgenommen worden, daß trotz der Minimalabmessungen Wendemöglichkeiten für kleinere Fahrzeuge, im Notfall auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, allerdings hier mit Rückstoßen, im Bereich des T-Stückes der Planstraße gegeben sind. Dies trifft auch für die Müllabfuhr zu. Im übrigen ist festzustellen, daß die Planstraße den Charakter eines befahrbaren Wohnweges erhalten soll, auf dem nur in Notfällen Schwerlastverkehr zugelassen werden soll.

Wegen der geringen Verkehrsbelastung (nur Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr) und des geringen Verkehrsaufkommens reichen die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen für die geplanten Erschließungsstraßen in einer Gesamtbreite von 6,00 m aus, um den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung zu tragen und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs, insbesondere auch die des Fußgängers, zu gewährleisten. Damit wird nicht nur einer guten inneren und äußeren, sondern darüberhinaus auch einer wirtschaftlichen Erschließung und daneben insbesondere auch den Forderungen nach verkehrsberuhigten und gestalterisch günstigen Wohnbereichen Rechnung getragen. Auf die evtl. erforderlich werdenden Maßnahmen in verkehrrechtlicher Sicht (§ 42 (4a) StVO) ist hinzuweisen.

Es ist noch besonders zu erwähnen, daß innerhalb der Wohn- und Stichwege, in denen das Befahren mit Müllfahrzeugen nicht möglich ist, die Müllentsorgung dadurch gesichert werden soll, daß durch die rückwärtigen Anlieger die Müllbehälter an die befahrbaren Straßen transportiert werden. Die Entfernungen sind so gering, daß sich Schwierigkeiten hierdurch nicht ergeben.

9.1.2 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist bedarfsgemäß im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen worden. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen zu nennen:

- (1) Festsetzung von Parkstreifen im Bereich des Heideweges und der Planstraße (im Bereich des gemeindeeigenen Flurstückes 156/4).

- (2) Im Zuge der Straße "Im Busch" ergeben sich Parkmöglichkeiten im Bereich des ehemaligen Wendehammers.
- (3) Die Landwehrstraße ist so breit bemessen, daß im Bereich der Verkehrsflächen Parkmöglichkeiten gegeben sind. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen worden.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ergeben sich insgesamt rd. 15 Parkmöglichkeiten. Das bedeutet ein Verhältnis von 1 Parkplatz/4 Wohneinheiten auf öffentlichem Grund. Dem Bedarf des ruhenden Verkehrs wird damit ausreichend und bedarfsgerecht Rechnung getragen.

Im übrigen ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen, inwieweit Stellplätze auf privatem Grundstück erforderlich und nachzuweisen sind.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind gegen die Festsetzungen der Parkstreifen im Bereich des Heideweges und am derzeitigen Wendehammer der Straße "Im Busch" von den betroffenen Anliegern Bedenken erhoben worden. Zu den Bedenken ist im einzelnen folgende Begründung gegeben worden:

- (1) Die Realisierung der Parkplätze im Bereich des derzeitigen Wendehammers der Straße "Im Busch" führt zu einer Behinderung der vorhandenen Grundstücksausfahrt.
- (2) Der Parkstreifen im Bereich des Heideweges führt zu Nutzungseinschränkungen der davon betroffenen Grundstücke.

Zu den vorgebrachten Bedenken ist folgendes festzustellen:

zu (1):

Bei der Detailplanung des Parkstreifens wird eine Abstimmung mit den Grundstückszufahrten erfolgen

zu (2):

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist vom Landkreis als Straßenverkehrsbehörde die bedarfsgerechte Einplanung von Parkstreifen zur Sicherung der Belange des ruhenden Verkehrs gefordert worden.

Die Einplanung des erforderlichen Parkstreifens im Bereich des Heideweges erfolgte -nach gründlicher Überprüfung- in einem Bereich, wo nach Ansicht der Gemeinde die wenigsten Eingriffe notwendig sind. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Standort des Parkstreifens in den Bereich der Grundstücke Heideweg Nr. 49 und 53 gelegt worden, weil hier die vorhandene Bebauung keine Beeinträchtigung erfährt, da zu dieser hin ausreichende Abstände bestehen.

Es ist deutlich darauf hinzuweisen, daß durch die Einplanung des Parkstreifens die Überbaubarkeit des Grundstückes nicht eingeschränkt wird, sondern lediglich der Vorgartenbereich um 2,00 m eingengt werden muß.

9.1.3 Sichtflächen/Sichtdreiecke

In den Straßeneinmündungsbereichen sind bezüglich der zur Sicherheit des Verkehrs erforderlichen, freizuhaltenden Sichtflächen Festsetzungen dahingehend getroffen worden, daß jegliche sichtbehindernde Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen über OK-Fahrbahn der angrenzenden Straßen, ausgeschlossen wird.

Ausgenommen hiervon ist der gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG zu erhaltende Baumbestand.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind von privater Seite aus Bedenken gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtflächen im Bereich Landwehrstraße/ Straße "Im Busch" erhoben worden, da sich dadurch Nutzungseinschränkungen ergeben.

Zu den Bedenken ist folgendes zu vermerken:

Die Festsetzung der Sichtflächen liegt nicht im Ermessen der Gemeinde, sondern stellt eine Forderung aus dem Straßenrecht dar. Der Sichtfläche liegt ein Sichtdreieck von 22/22 m zugrunde. Dieses Sichtdreieck findet in Siedlungsbereichen mit Einfamilienhäusern Anwendung.

Eine Verringerung des Sichtdreieckes ist nicht möglich, zumal darauf hinzuweisen ist, daß -auch ohne einen Bebauungsplan- die erforderlichen Sichtflächen in Einmündungsbereichen von Nutzungen und Bepflanzungen über 0,80 m freizuhalten sind (sh. § 31 Nds. Straßengesetz).

Darüberhinaus wird eine wesentliche Einschränkung durch die Festsetzung der Sichtflächen nicht gesehen, da eine Lagerung bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig ist.

Die Bedenken mußten unter Berücksichtigung der dargelegten Argumentation zurückgestellt werden.

9.2 Bauflächen

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

(1) Vorbemerkungen

Die Bauflächen innerhalb des Planungsgebietes

sind -unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und der entwickelten Planungsvorstellungen- als "Kleinsiedlungsgebiet" (WS) bzw. "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt worden.

Den vorhandenen Nutzungen sowie den angestrebten gesamtplanerischen Zielsetzungen (Sicherung und Entwicklung einer Wohnbebauung, Sicherung der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) wird damit Rechnung getragen.

(2) Kleinsiedlungsgebiet (WS)

betreffend die Flurstücke 158/1, 171/18, 20/2 und 20/3 im Bereich westlich der Straße "1. Landwehr" und das Flurstück 15/3 im Südwesten des Bebauungsplan-Gebietes, im Bereich Heideweg/geplante Verlängerung der Straße "Im Busch".

Durch die Festsetzung als WS-Gebiet werden die in diesen Bereichen vorhandenen Nutzungen entsprechend gesichert.

(3) WA-Gebiet

betreffend das gesamte Bebauungsplan-Gebiet, mit Ausnahme der vorab in Pkt. (2) genannten Bereiche. Den vorhandenen und angestrebten Nutzungsformen wird damit entsprochen.

Das Planungsgebiet -insbesondere auch der Bereich "Im Busch"- ist durch eine überwiegende, z.T. sogar ausschließliche Wohnbebauung geprägt. Ausgenommen sind lediglich das Baugeschäft im Bereich Landwehrstraße/"Im Busch" und die Nebenerwerbsstellen an der Straße "1. Landwehr" bzw. dem Heideweg. Die Festsetzung der über-

wiegenden Bereiche als WA-Gebiet begründet sich hieraus.

Es ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Planungsverfahrens durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, die Handwerkskammer und von privater Seite aus im Hinblick auf den im Planungsgebiet ansässigen Maurerbetrieb (Flurstücke 160/11 und 160/13) und die damit verbundenen Immissionsschutzbelange angeregt wurde, Teilbereiche des Plangebietes in ein "Mischgebiet" (MI) oder sogar ein "Besonderes Wohngebiet" (WB) -IHK- einzubeziehen. Von Seiten der IHK wurde darüberhinaus empfohlen, den geplanten Spielplatz so zu verlegen, daß er gegenüber dem Betriebsgelände untergebracht wird, um zusätzliche Einschränkungen zu vermeiden.

Die Anregungen sind eingehend überprüft worden. Die durchgeführte planerische Abwägung führt jedoch zu dem Ergebnis, daß eine Planungsänderung nicht in Betracht kommt. Das begründet sich wie folgt:

- (1) Es ist festzustellen, daß die dem Betriebsgrundstück angrenzenden Flächen eine ausschließliche Wohnbebauung aufweisen. Das bedeutet, daß die immissionsschutzrechtlichen Belange durch die vorhandenen benachbarten Nutzungen bestimmt werden.
- (2) Nach den Bestimmungen der BauNVO sind in einem "Allgemeinen Wohngebiet" u.a. auch "nicht störende Handwerksbetriebe" allgemein zulässig. Ein Baugeschäft als nicht störender Handwerksbetrieb ist somit in einem WA-Gebiet vom Grundsatz her zulässig, ebenso ist der Bestandschutz und die Entwicklung in diesem Rahmen gegeben und sichergestellt. Unter diesem Aspekt

wird das Erfordernis einer anderen Nutzungseinstufung nicht gesehen, insbesondere auch im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die damit verbundenen Schutzansprüche. Eine expansive Entwicklung des Baugeschäftes ist in diesem Rahmen -gleich welche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden- aufgrund der angrenzenden tatsächlichen Nutzungsstrukturen im Hinblick auf den Immissionsschutz nicht möglich und aus planerischer Sicht auch nicht vertretbar.

- (3) Die Festsetzung eines WB-Gebietes kommt in Berücksichtigung des diesem Gebiet gemäß BauNVO zuerkannten Charakters nicht in Frage. Von der Nutzungsstruktur her ist ein WB-Gebiet insbesondere durch eine vorherrschende Wohnbebauung geprägt. Als WB-Gebiet sind dicht bebaute, häufig innerstädtische Wohngebiete anzusehen, in denen ein verhältnismäßig hohes Maß der Nutzung besteht und eine besondere Mischung der Art der Nutzung vorhanden ist. Dieser Charakter trifft für anstehenden Planungsbereich nicht zu. Die Festsetzung eines WB-Gebietes würde somit den damit im Zusammenhang stehenden Kriterien nicht entsprechen.
- (4) Die Festsetzung eines Mischgebietes würde -mit Ausnahme des Betriebsgrundstückes- weder den tatsächlichen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen, noch dem Gebietscharakter eines MI-Gebietes gemäß den Bestimmungen der BauNVO entsprechen. Es würde somit ausschließlich eine Festsetzung zugunsten eines Betriebes und zum Nachteil der übrigen Wohnbebauung getroffen werden. Dies würde einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Abwägung der privaten Belange untereinander widersprechen. Die Festsetzung eines MI-

Gebietes würde außerdem den planerischen Entwicklungszielen der Gemeinde (Sicherstellung und Weiterentwicklung einer Wohnbebauung) entgegenstehen.

- (5) Die Verlegung des Spielplatzes erübrigt sich, da -wie bereits ausgeführt wurde- der Betrieb sich so orientieren muß, daß den Belangen des Immissionsschutzes -unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung- Rechnung getragen wird.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind gegen die Festsetzung des WA-Gebietes von privater Seite aus Bedenken unter dem Gesichtspunkt erhoben worden, daß die Sicherstellung der hier noch üblichen Tierhaltung nicht gewährleistet ist. Gerichtsurteile über "krähende Hähne" im Wohngebiet beweisen dies.

Hierzu ist festzustellen, daß Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässig sind. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung bleibt davon unberührt und ist insgesamt zulässig. Unter Beachtung des Nachbarschaftsschutzes ist eine Kleintierhaltung in einem WA-Gebiet also zulässig. Dabei ist besonders zu betonen, daß bezüglich der Kleintierhaltung z.B. auch in einem MI-Gebiet andere Regelungen nicht bestehen, sondern diese identisch mit denen eines WA-Gebietes sind.

9.2.2 Geschossigkeit, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

(1) Vorbemerkungen

Die Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung sind nicht pauschal, sondern sehr differenziert -unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, der gegebenen Erschließungsmöglichkeiten und der

angestrebten planerischen Zielsetzungen festgesetzt worden.

(2) WS-Gebiete

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	offene Bauweise (o)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,15; GFZ = 0,20

(3) WA-Gebiete entlang der Landwehrstraße und des Heideweges, einschl. rückwärtige Bereiche

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,25; GFZ = 0,30

(4) WA-Gebiete entlang der Straße "Im Busch"

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,15; GFZ = 0,20

(5) WA-Gebiet im Bereich Landwehrstraße/Straße "1. Landwehr", unter Einschluß des gemeinde-eigenen Grundstückes (Flurstück 156/4)

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. offene Bauweise zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,30; GFZ = 0,45

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 und die darauf abgestellten Ausnutzungsziffern soll nicht nur eine gute städtebauliche Einbindung, sondern ebenso auch eine Anpassung an die gegebene Bebauung sichergestellt und erreicht werden.
- b) Es ist Zielsetzung, daß im unmittelbaren Wohnumfeld ausreichende Freiräume verbleiben und damit die Voraussetzungen für einen lockeren Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum mit sich verwischenden Grenzbereichen geschaffen werden. Die getroffenen städtebaulichen Festsetzungen tragen diesen Planungsabsichten Rechnung.
- c) Die getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechen -unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen- den bestehenden Siedlungsformen. Es soll durch sie sichergestellt werden, daß der Siedlungscharakter und die Siedlungsstruktur in den Grundzügen bewahrt und auch -im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Bebauung- negative Aspekte in dieser Richtung ausgeschlossen bleiben. Die Möglichkeiten eines Zusammenwachsens und einer Integrierung zwischen den vorhandenen Siedlungsbereichen und geplanter Bebauung sind damit in hervorragender Weise gegeben.

- d) Durch die in anstehendem Planungsbereich getroffenen Festsetzungen soll nicht nur eine gute städtebauliche, sondern auch eine den Belangen der Landschaftspflege gerecht werdende Einbindung erreicht und sichergestellt werden. Im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage und den damit verbundenen Übergang zur freien Landschaft kommt dem Aspekt besondere Bedeutung zu.
- e) Die unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigen die verkehrsmäßige Erschließung und daneben insbesondere auch die vorhandenen Grundstücksgrößen und die sich hier darstellende Bebauung.
- f) Die Festsetzungen auf dem Flurstück, das im Eigentum der Gemeinde steht, sind so getroffen worden, daß sich möglichst vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben und den angestrebten Zielsetzungen (Wohnungsbau für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen) entsprechend Rechnung getragen werden kann.

9.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Baugrenzen sind so getroffen worden, daß -im Zusammenhang mit den übrigen städtebaulichen Kriterien- den gesamtplanerischen Zielsetzungen Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung der Baugrenzen ist demgemäß spezifisch auf die vorhandenen Grundstücksgrößen abgestellt worden. Es wird berücksichtigt, daß ausreichende Freiräume verbleiben, so daß Siedlungsbild und -charakter

erhalten bleiben und keine negativen Beeinträchtigungen erfahren. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, daß von einigen betroffenen Anliegern die Einräumung der Möglichkeiten für eine weitere Bebauung nicht gewünscht wird. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist diesen Wünschen Rechnung getragen worden (z.B. Flurstück 158/1).

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist von dem Eigentümer des Grundstückes Heideweg Nr. 37 gefordert worden, die überbaubaren Flächen zu vergrößern. Ebenso sind vom Eigentümer des Grundstückes 160/6 (Straße "Im Busch" Nr. 9) Bedenken gegen die zu geringen überbaubaren Grundstücksflächen erhoben worden.

Die Bedenken sind eingehend überprüft worden. Dazu ist im einzelnen folgendes auszuführen:

(1) Flurstück 15/3 (Heideweg 37)

- a) Es ist darauf hinzuweisen, daß auf dem in Frage stehenden Grundstück die überbaubaren Flächen außerordentlich groß bemessen sind. Dies muß auch unter dem Gesichtspunkt gesehen werden, daß nur 15 % der Grundstücksfläche gemäß dem festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bebaut und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.
- b) Zum Abstand im Norden ist folgendes festzustellen:

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Verden vom 09.08.1983 ist auf den Wasserzug hingewiesen und gefordert worden,

daß in einem Abstand von 5,00 m -gemessen von der oberen Böschungskante- keine baulichen Anlagen errichtet und keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen. Die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes schließt aus, daß die Gemeinde -aus eigenem Ermessen heraus- auf die Festsetzung des Wasserzuges verzichten kann, zumal derzeit nicht absehbar ist, ob künftig die Funktionsfähigkeit dieses Wasserzuges wieder gefordert wird.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß gemäß § 119ff NWG zum Ausbau eines Wasserzuges eine Planfeststellung und Plangenehmigung durchzuführen ist, so daß hierzu ein selbständiges Rechtsinstrument zur Verfügung steht (sh. auch Pkt. 9.6).

Unter Berücksichtigung der dargelegten Kriterien müssen die Bedenken zurückgestellt werden.

(2) Flurstück 160/6 ("Im Busch" Nr. 9)

- a) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist -gerade für den Bereich "Im Busch"- die Zielsetzung verbunden, den vorhandenen Siedlungscharakter planerisch zu sichern und zu erhalten. Eine wesentliche bauliche Verdichtung soll in diesem Bereich -auch wegen des vorhandenen waldartigen Charakters- ausgeschlossen werden. Die Festsetzung der Baugrenzen begründet sich darauf. Dabei ist festzustellen, daß nicht nur der vorhandene Baubestand gesichert wird, sondern auch in ausreichendem Maße bauliche Erweiterungen möglich sind.

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird nicht nur durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern ebenso auch durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Im vorliegenden Fall bedeutet das, daß bei einer GRZ von 0,15 maximal 15 % der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Bezogen auf die Grundstücksgröße von rd. 3.270 qm ist damit nach der festgesetzten GRZ eine Fläche von 490 qm bebaubar. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche liegt jedoch bei rd. 870 qm. Das zeigt, daß die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend bemessen ist und -in großzügiger Weise- Variationsmöglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung gegeben sind.

Das Erfordernis einer Änderung der Baugrenzen ist damit nicht gegeben. Die Einwendungen werden deshalb zurückgestellt.

- b) Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß es Planungsziel der Gemeinde ist, nach Osten, Süden und Westen -zur Sicherung des Baumbestandes- nicht weiter in die Gartenbereiche mit einer möglichen Bebauung vorzudringen und ebenso die straßenseitigen und rückwärtigen Gartenbereiche möglichst unangetastet zu lassen.
- c) Bezüglich des Wasserzuges wird auf die Ausführungen zu (1 b) verwiesen.

9.2.4 Schlußanmerkung

Innerhalb des Planungsgebietes ist -nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen- die Möglichkeit für rd. 15 - 20 neue Wohneinheiten gegeben.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen. Die Begründung für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Planungskriterien, wie sie vorab im einzelnen genannt und erläutert wurden.

9.3 Belange der Grünordnung und der Landschaftspflege

9.3.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

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

1.	Baugebiete	
	WS-Gebiete 1,30 ha x GFZ 0,2	2.600 qm
	WA-Gebiete 1,70 ha x GFZ 0,2	3.400 qm
	2,46 ha x GFZ 0,3	7.380 qm
	0,91 ha x GFZ 0,45	4.095 qm
2.	zulässige Geschoßfläche insgesamt	17.475 qm
3.	Kinderspielplatzbedarf 2. v.H. von 17.475 qm	rd. 350 qm
4.	Kinderspielplatzbedarf in ha	rd. 0,035 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 im Bereich nördlich der Landwehrstraße mit einer Gesamtfläche von rd. 700 qm bedarfsgemäß Rechnung getragen worden.

Nach der vorliegenden, im Bebauungsplan festgesetzten Planungsvorstellung ist der vorgesehene Standort für den Kinderspielplatz so gewählt, daß einmal eine ausgewogene Verteilung, zum anderen aber auch eine gute Erreichbarkeit und Zentralität insbesondere auch im Hinblick auf eine mögliche bauliche Weiterentwicklung nach Norden hin gegeben ist. Die 400 m-Entfernung wird eingehalten.

Im übrigen sind in bezug auf die Spielplatzversorgung noch folgende Hinweise zu geben:

- (1) Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder wird in ausreichendem Maße durch die innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes großflächig vorhandenen Gartenräume, insbesondere auch im Bereich der Straße "Im Busch", entsprochen. Dies wird durch die bisherige Praxis belegt, nach der gerade große Gartenflächen als Spielbereiche von Kindern genutzt werden.
- (2) Unmittelbar an den Bebauungsplan grenzt die freie Landschaft an. Für das Spielen der Kinder ergeben sich damit vielfältige Möglichkeiten die zumeist auch viel lieber als ein Spielplatz in einem Siedlungsbereich angenommen werden.

- (3) Innerhalb des Planungsgebietes liegen landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit großen Freiräumen. Die Erfordernis eines Spielplatzes für die hier wohnenden und lebenden Kinder ist sicherlich nicht gegeben.
- (4) Wie bereits in Pkt. 9.1.1 dieser Begründung ausgeführt wurde, soll angestrebt werden, die inneren Erschließungsstraßen in verkehrsbetragter Weise auszubauen und durch eine entsprechende Beschilderung (Zeichen 325) auch verkehrrechtlich gesehen verkehrsbetragte Bereiche gemäß § 42 (4a) StVO zu schaffen. In diesen Bereichen (Straße "Im Busch", Planstraße auf gemeindeeigenem Grundstück) ist das Spielen der Kinder überall auf der Straße erlaubt. Es sind somit zusätzliche Spielmöglichkeiten gegeben.

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 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG nicht getroffen worden. Die Festlegung der Bepflanzungsmaßnahmen, die Planungswille der Gemeinde sind, sollen im Rahmen der Planungsdurchführung auf der Grundlage einer entsprechenden Detailplanung für den Kinderspielplatz erfolgen.

Eine Festlegung der Bepflanzungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht zweckmäßig, da dadurch Einschränkungen bezüglich der Detailplanung gegeben sein könnten und die gestalterischen Freiheiten für die Objektplanung eingeengt und negativ beeinflusst werden könnten.

9.3.2 Landschaftspflegerische Belange
(Erhaltung schutzwürdigen Baum- und Gehölzbestandes)

Im Planungsgebiet befindet sich schutzwürdiger Baum- und Gehölzbestand. Dieser ist nach örtlicher Begehung und Beurteilung festgestellt worden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß angestrebt wird, die im Planungsgebiet vorhandenen landschaftsprägenden Elemente (Einzelbäume, Gehölzbestand) zu erhalten.

Es versteht sich jedoch, daß im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und die damit verbundenen Erfordernisse eine sehr eingehende Abwägung der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange gegen- und untereinander erforderlich ist, um planerisch die entsprechenden Maßnahmen vornehmen zu können.

Nach eingehenden Beratungen, örtlicher Begehung und fachlicher Stellungnahme ist versucht worden, den vorgenannten Belangen durch allgemeine Grundsätze und daraus entwickelte planerische und textliche Festsetzungen Rechnung zu tragen und gerecht zu werden.

Zu den allgemeinen Grundsätzen gehört:

- a) Innerhalb der nicht bebaubaren Zonen ist der als erhaltenswert anzusehende Baum- und Gehölzbestand grundsätzlich zu erhalten. Die Sicherstellung erfolgt durch eine entsprechende generelle textliche Festsetzung.
- b) Innerhalb der im Bebauungsplan als bebaubar festgesetzten Zonen soll zwar grundsätzlich angestrebt werden, die Erhaltung von schützenswertem Baumbestand sicherzustellen, es müssen

jedoch Regelungen getroffen werden, die Ausnahmen ermöglichen und planungsrechtlich -im Sinne einer umfassenden und alle Bereiche einschließenden Abwägung- sicherstellen.

Auf eine Einmessung des Baumbestandes, wie sie vom Landkreis angeregt worden ist, ist verzichtet worden, da diese einen unverhältnismäßig hohen Aufwand mit sich bringen würde, zumal die Auffassung vertreten wird, daß eine allgemeine Festsetzung im Bebauungsplan ausreichend ist, insbesondere auch im Hinblick darauf, daß in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch die Gemeinde eine entsprechende Überprüfung und Beurteilung vorgenommen wird.

Unter Berücksichtigung dessen und der vorgenannten allgemeinen Grundsätze sind im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

"Der vorhandene Baumbestand ab 15 cm Stammdurchmesser, gemessen 1,00 m über Geländeoberkante, ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Nadel- und Obstgehölze.

Im Rahmen der gemäß § 19 (2) BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzten Grundfläche kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Entfernung des Baumbestandes nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch die Gemeinde".

Im Rahmen und unter Beachtung der vorgenannten, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist es Aufgabe, in anstehenden Baugenehmigungsverfahren die Frage der Erhaltung schutzwürdigen Baum- und Gehölzbestandes eingehend zu überprüfen und zu einer Beurteilung zu gelangen, die eine gerechte, sach-

und fachgemäße Abwägung darstellen und die sich darstellenden Aspekte berücksichtigt.

Die Priorität der landschaftspflegerischen Belange muß dabei eindeutig im Vordergrund stehen. Die Ausnahmemöglichkeiten müssen -im Sinne der vorgenannten Planungsgrundsätze- als solche verstanden, beurteilt und entschieden werden.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist von privater Seite aus angeregt worden, den vorgesehenen Schutz für die Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes auch auf die Nadelgehölze auszudehnen.

Die Anregungen sind überprüft worden. Dazu ist folgendes zu sagen:

Das Planungsgebiet liegt von der potentiell-natürlichen Vegetation her gesehen in einem Hochmoor-Vegetationskomplex. Kiefern wachsen zwar in diesem Bereich, sie sind jedoch nicht als standortgerechte Gehölze anzusehen. Auf eine Festsetzung ist deshalb verzichtet worden.

Im übrigen bedeutet die Nichteinbeziehung der Nadelgehölze in die Schutzbestimmungen des § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG nicht, daß diese nicht erhalten bleiben können. Wenn die betroffenen Grundstückseigentümer die Erhaltung selber anstreben, so bedarf es umso weniger einer gesetzlichen Maßnahme hierzu, d.h. es liegt an den Grundstückseigentümern selbst, für die Erhaltung der Nadelgehölze Sorge zu tragen.

9.4 Belange des Immissionsschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

9.5 Belange der Landwirtschaft

Es ist darauf hinzuweisen, daß an das Bebauungsplan-Gebiet unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen und zwei landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes liegen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird der landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeit entsprechend Rechnung getragen.

Im übrigen ist auf folgendes zu verweisen:

- (1) Es wird davon ausgegangen, daß durch die vorhandene und geplante Bebauung die ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen uneingeschränkt bleibt.
- (2) Die immissionsschutzrechtliche Situation der im Planungsgebiet liegenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen wird bereits durch die umliegende vorhandene Wohnbebauung bestimmt. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen haben dies zu berücksichtigen, so daß sich durch die Entwicklung des Bebauungsplan-Gebietes zusätzliche Einschränkungen nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Situation ist davon auszugehen, daß durch die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes landwirtschaftliche Belange nicht in einem Maße berührt werden, durch das sich negative Auswirkungen oder Beeinträchtigungen ergeben könnten.

9.6 Belange der Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet wird von einem Wasserzug III. Ordnung durchzogen. Dieser ist entsprechend festgesetzt worden.

Zum Wasserzug hin ist -mit einer Ausnahme (vorhandenes Wohngebäude)- eine 5,00 m breite nicht überbaubare Zone festgesetzt worden. In dieser Zone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Planungsverfahrens von privater Seite aus darauf hingewiesen wurde, daß der das Planungsgebiet durchziehende Wasserzug III. Ordnung mit ursprünglichem Abfluß zur 1. Landwehr seit Jahrzehnten nicht mehr als solcher genutzt wird und sich im Bereich dieses Geländes Baumbewuchs befindet.

Die Bedenken sind überprüft worden. Dazu ist im einzelnen folgendes festzustellen:

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Verden vom 09.08.1983 ist auf den Wasserzug hingewiesen und gefordert worden, daß in einem Abstand von 5,00 m -gemessen von der oberen Böschungskante- keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes schließt aus, daß die Gemeinde -aus eigenem Ermessen heraus- auf die Festsetzung des Wasserzuges verzichten kann, zumal derzeit nicht absehbar ist, ob künftig die Funktionsfähigkeit dieses Wasserzuges erforderlich wird.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß gemäß § 119ff NWG zum Ausbau eines Wasserzuges eine Planfeststellung und Plangenehmigung durchzuführen ist, so daß hierzu ein selbständiges Rechtsinstrument zur Verfügung steht.

Die Bedenken mußten demgemäß -unter Berücksichtigung der dargelegten Argumentation- zurückgestellt werden.

9.7 Planerische Auswirkungen

Nach den planerischen Zielsetzungen, wie die im Rahmen des Bebauungsplanes entwickelt und entsprechend festgelegt

sind, soll durch diesen die städtebauliche Entwicklung aufgezeigt und planerisch festgelegt werden.

In diesem Zusammenhang ist -als Wille und Absicht der Gemeinde- eindeutig festzustellen, daß die Durchführung des Bebauungsplanes so erfolgen soll, daß nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet Wohnenden und Arbeitenden möglichst vermieden oder gemildert werden. Nachteilige planerische Auswirkungen sind z.Zt. jedoch nicht erkennbar.

10.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Bauflächen		
	Kleinsiedlungsgebiet (WS)	1,30 ha	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	5,07 ha	6,37 ha
2.	Verkehrsflächen		
	Landwehrstraße	0,30 ha	
	Straße "Im Busch", einschl. geplanter Erweiterung	0,08 ha	
	Planstraße, einschl. Parkstreifen	0,10 ha	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Fläche	0,04 ha	0,52 ha
3.	Grünflächen		
	Kinderspielplatz		0,07 ha
4.	Wasserflächen		
	Wasserzug		0,04 ha
5.	Gesamtfläche		7,00 ha

11.) VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

11.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Das Versorgungsnetz wird zu gegebener Zeit im Zuge des Straßenausbaus mit erweitert.

11.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG angeschlossen.

Es ist darauf hinzuweisen, daß zur Sicherstellung der Stromversorgung die Errichtung einer Kabeltransformatorenstation erforderlich ist. Der geplante Standort ist im Bebauungsplan eingetragen.

Eine dingliche Sicherung der benötigten Grundstücksfläche in Form einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit für die geplante Station wird zu gegebener Zeit beantragt werden.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß die Versorgungsträger die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen hat.

11.3 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.

11.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises (staubfreie Müllabfuhr). Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, daß eine ordnungsgemäße Müllabfuhr möglich und sichergestellt ist.

11.5 Abwasserbeseitigung

Bezüglich der Abwasserbeseitigung und der damit verbundenen Notwendigkeiten wird auf folgendes verwiesen:

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Ab 01. Juli 1983 obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde. Der Ausbau der erforderlichen Schmutzwasserkanalisation erfordert, daß der Gemeinde -uneingeschränkt- Flächen zur Verfügung stehen, um die entsprechenden Maßnahmen durchführen und jederzeit für die Unterhaltung sorgen zu können. Dazu ist festzustellen, daß es nicht Aufgabe des Bebauungsplanes ist, Festsetzungen bezüglich der Abwasserbeseitigung zu treffen. Dies erfolgt im Rahmen der entsprechenden Detailplanungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind lediglich die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgen kann.

Im Rahmen der der Gemeinde obliegenden Abwasserbeseitigungspflicht und zur Erfüllung der damit verbundenen Aufgaben sind durch die Gemeinden Abwasserbeseitigungspläne aufzustellen. Dazu ist festzustellen, daß für die Gemeinde Lilienthal das Wasserwirtschaftsamt Verden den "Rahmenplan für die Abwasserbeseitigung" aufgestellt hat. Im diesem Rahmenplan sind auch die Gebiete erfaßt, die künftig -mittel- bzw. langfristig- einer zentralen Abwasserbeseitigung angeschlossen werden sollen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes vorrangig mit der Zielsetzung verbunden ist, die Voraussetzungen für die Realisierung des von der Gemeinde Lilienthal verfolgten Wohnungsbauprogramms auf dem Flurstück 156/4 zu schaffen, ist es dazu erforderlich, die Abwasserbeseitigung zu regeln.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß im Bereich der Gemeindestraße "Heideweg" der Schmutzwasserkanal bereits verlegt ist. Aufgrund dessen erscheint es zweckmäßig und erforderlich, die Führung der Schmutzwasserkanaltrasse über die Landwehrstraße und die Straße "Im Busch" zu führen. Dies hat -bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt- den Vorteil, daß die vorhandenen bebauten Grundstücke entlang des Heideweges und -gemäß den technischen Untersuchungen- ebenso auch die Gebiete entlang der Landwehrstraße bis hin zum Bereich Kleinmoorer Dorfstraße an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden können.

Von Seiten der Gemeinde ist beabsichtigt, die geplante Wohnbebauung erst zur Durchführung kommen zu lassen, wenn die Abwasserkanalisation geregelt ist.

11.6 Oberflächenentwässerung

Die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) innerhalb des Planungsgebietes haben bzw. erhalten Anschluß an das zentrale Kanalnetz, so daß eine schadhlose Oberflächenentwässerung sichergestellt ist. Der entsprechende Nachweis ist zu gegebener Zeit zu erbringen.

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.

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.

Die Gemeinde Lilienthal wird deswegen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die Regelung der Beseitigung des Niederschlagswassers im Rahmen einer entsprechenden Fachplanung nachweisen.

11.6 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes wird die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen sichergestellt.

12.) FOLGEMABNAHMEN

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Folgemaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Flächen, die für die Anbindung der Straße "Im Busch" an den Heideweg erforderlich sind.

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

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. Teils des Bundesbaugesetzes für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

12.2 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 wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erkennen sind.

13.) KOSTEN

Die voraussichtlich entstehenden Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen liegen überschläglich bei rd. DM 200.000,--.

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

(1) Straßenbaumaßnahmen (einschl. Grunderwerb, Oberflächen- entwässerung und Straßenbeleuchtung)	DM 145.000,--
(2) Schmutzwasserkanalisation	DM 55.000,--
(3) Gesamtkosten	DM 200.000,--

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Lilienthal (Erschließungsbeitragsatzung, Straßenausbaubeitragssatzung, Kanalbaubeitragssatzung).

Zur Kostenverteilung ist grundsätzlich folgendes zu vermerken:

- a) die Kosten für die Erschließungsanlagen (Pkt. 1) werden zu 90 % auf die anliegenden Grundstücke umgelegt,
- b) die Kosten für die Abwasserbeseitigung werden nach den geltenden Satzungen der Gemeinde Lilienthal abgerechnet.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes dürfte davon auszugehen sein, daß der Gemeinde Lilienthal aus den Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 68 (ohne Schmutzwasserkanalisation) Kosten von insgesamt rd. DM 14.500,-- entstehen. Diese Kosten sind -zu gegebener Zeit- haushaltsmäßig bereitzustellen.

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

Bremen, den 12.06.1983 / 30.06.1983 / 13.09.1983 / 02.02.1984

instara

Institut f. Stadt- und Raumplanung GmbH
2800 BREMEN 44, Vahrer Str. 100, Tel. 0421/456000/49

gez. Frölich

Anerkannt:

Lilienthal, den 13.02.1984

gez. Raasch
(Raasch)
Bürgermeister

gez. Otten
(Otten)
Gemeindedirektor

Anmerkungen:

- 1.) Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Beteiligung der Bürger nach § 2 a (2) BBauG) wurden in Form einer Bürgerversammlung am 18.08.1983 im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Klosterstraße 16, 2804 Lilienthal, öffentlich dargelegt.
- 2.) Die Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 19.12.1983 bis 18.01.1984 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 13.02.1984

gez. Otten
(Otten)
Gemeindedirektor