

# Abschrift

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 30 C "Ortsmitte III" Neufassung

Gemeinde L i l i e n t h a l

Landkreis Osterholz

Anlagen zur Begründung: 1. Bauentwurf Var.1B v. 9.6.1980  
2. Geplante Straßenquerschnitte

### 1. Veranlassung und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 C. Die Nutzungsaussage erhält keine veränderte Aussage, die eine Flächen-nutzungsplanänderung zur Folge hätte. Die Forderung des § 8 Abs. 2 BBauG ist damit erfüllt.

Zur Durchführung der Erschließungsanlagen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 C "Ortsmitte III" werden Flächen des Flurstückes 139/29 benötigt. Um die Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten des auf diesem Flurstück ansässigen Gewerbebetriebes zu unterstützen, soll für die abzugebenden Flächen ein Austausch mit Flächen des angrenzenden Gemeindegrundstückes erfolgen. Dies setzt die Verlegung der Planstraße nach Süden voraus. Die Straßenverlegung begünstigt auch die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes, der nunmehr durch Festsetzung gesichert werden soll.

Außer geringfügigen Veränderungen des Flächenzuschnittes und der Flächengröße bei den Festsetzungen beidseits der Planstraße wird der übrige Planinhalt unverändert übernommen und entsprechend den derzeit gültigen Rechtsgrundlagen festgesetzt. Damit soll größtmögliche Rechtssicherheit erreicht werden.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 C "Ortsmitte III".

### 3. Geplante Maßnahmen

Der Einmündungsbereich der Planstraße wird um rd. 12 m nach Süden verlegt. Im weiteren Verlauf wird die Fahrbahn südlich der erhaltenswerten Eichengruppe vorbeigeführt. Dadurch wird der angestrebte Flächenaustausch ermöglicht. Die Lage des Wendeplatzes bleibt unverändert. Unmittelbar am Wendeplatz bleiben 8 öffentliche Parkplätze bestehen. Weitere öffentliche Parkplätze (ca. 10 Stück) sind nun an der Nordseite der Planstraße rechts und links der Eichengruppe geplant. Die Baugrundstücke an der Nordseite der Planstraße werden um einen vorgelagerten Streifen von 6-10 m Breite nach Süden erweitert.

Der öffentliche Kinderspielplatz umfaßt nun - bei günstigerem Flächenzuschnitt - rd. 650 qm (bisher rd. 700 qm). Davon sind rd. 250 qm für Kleinkinder vorgesehen. Bei den hier angegebenen Zahlen ist die Fläche für den geplanten Weg abgezogen (s. Anlage Bauentwurf).

Durch die Straßenverlegung wird das Baugrundstück auf dem Flurstück 12/4 um rd. 350 qm gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan verringert. Die Lage des Baugrundstückes und des Kinderspielplatzes zueinander ist in der Neufassung jedoch eindeutig verbessert.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch die Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert. Die auf einem Geländetiefpunkt (ehem. Graben) befindliche Eichengruppe an der Nordseite der Planstraße ist durch geeignete Maßnahmen vor den Folgen einer zu hohen Anfüllung des Geländes zu schützen.

Für die Mitte des Wendeplatzes der Planstraße wird ein Pflanzgebot für einen großkronigen standortgemäßen Laubbaum festgesetzt. Zum Schutz gegen Streusalz und Bodenverdichtung sind geeignete Baumaßnahmen zu treffen (Hochbeet oder Poller und entsprechende Oberflächenentwässerung). Das gilt entsprechend für den erhaltenswerten Baumbestand.

Außer den vorstehend erläuterten Änderungen wird der gesamte Planinhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 C unverändert in die Neufassung übernommen.

Die geplanten Straßenquerschnitte sind planungsrechtlich nicht festgesetzt und werden in dieser Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 30 C als Anlage zur Begründung beigelegt, um Mißverständnisse zu vermeiden.

Die Versorgung und die Entsorgung im Planbereich sind gesichert.

Im Planbereich ist eine verrohrte Vorflut für Oberflächenwasser vorhanden. Außerhalb des Planbereiches - auf dem Gelände des Hospitals - besteht bereits eine Regenrückhaltung.

#### 4. Durchführung des Bebauungsplanes

##### 4.1 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

4.1.1	Ausbau Hauptstraße ohne Fahrbahn ca. 2.000 qm à DM 60,--	DM 120.000,--
4.1.2	Planstraße - Ausbau einschließlich Parkplätze, Oberflächenentwässerung und Bepflanzung ca. 1.400 qm à DM 70,--	DM 98.000,--
4.1.3	Teilausbau Einstmannstraße ca. 500 qm à DM 60,--	DM 30.000,--
4.1.4	Straßenbeleuchtung ca. 0,1 km à DM 35.000,--	DM 3.500,--
4.1.5	öffentliche Grünflächen - Erstanlage ca. 700 qm à DM 35,--	DM 24.500,--
4.1.6	Spielgeräte für öffentlichen Spielplatz pauschal	DM 15.000,--

---

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	DM 291.000,--
--------------------------------------	---------------

=====

Davon hat die Gemeinde mindestens  
10 % zu tragen, das sind

	DM 29.100,--
--	--------------

=====

#### 4.2 Sonstige Kosten

Abwasserkanal

ca. 100 m à DM 250,--

DM 25.000,--

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Mittel werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde Lilienthal zur Verfügung gestellt.

#### 4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für folgende, etwa vorkommende bodenordnende Maßnahmen:

- a.) Umlegung nach § 45 und folg. BBauG zur Erzielung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, sofern dieses auf freiwilliger Basis nicht möglich sein sollte.
- b.) Grenzregelung nach § 80 und folg. BBauG zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung, soweit Grundstücksteile nicht selbständig bebaubar sind.
- c.) Enteignung nach § 85 und folg. BBauG.

Osterholz-Scharmbeck,  
den 03.07.1980  
06.11.1980  
22.01.1981

Lilienthal,  
den 22.01.1981

Die Architekten BDA  
gez. Schulze-Herringen

Der Gemeindedirektor  
gez. Otten

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 C gem. §2a(6) BBauG vom 24. November 1980 bis 23. Dezember 1980 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal,  
den 22.01.1981

Der Gemeindedirektor  
gez. Otten

## Erklärung zur Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 30 c "Ortsmitte III" - Neufassung -

der Gemeinde Lilienthal, Landkreis Osterholz

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 13. April 1982 (AZ: 309-21102-OHZ 21/30 c) mit Maßgaben erteilt worden.

Die Begründung ist durch eine Erklärung zu ergänzen, in der die städtebaulichen Gründe dargelegt werden, aus denen die Baugrenze an der Nord- und Ostseite der Einstmannstraße in 5 m Abstand festgesetzt wird, obwohl die vorhandenen Hausfronten nahezu lückenlos in 2 - 4 m Abstand errichtet worden sind.

### Begründung:

Eine derartige Festsetzung, die bei Umbauten an den vorhandenen Häusern (außerhalb der Bestandschutzgrenzen) empfindliche Beschränkungen in der Baufreiheit bewirken kann, gehört zu den wesentlichen Planungspunkten, die der Begründung bedürfen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 ist zu streichen.

### Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 ist unwirksam, weil ihr die Rechtsgrundlage in § 9 BBauG fehlt. Sie sollte aber modifiziert in die Begründung aufgenommen werden (sh. dazu auch die Begründung der Maßgabe 1.).

Der Rat der Gemeinde Lilienthal ist in seiner Sitzung am 12. Mai 1982 den Maßgaben der Genehmigungsverfügung unter Anerkennung der darin dargelegten Begründung und der nachfolgenden städtebaulichen Begründung beigetreten.

### Städtebauliche Gründe:

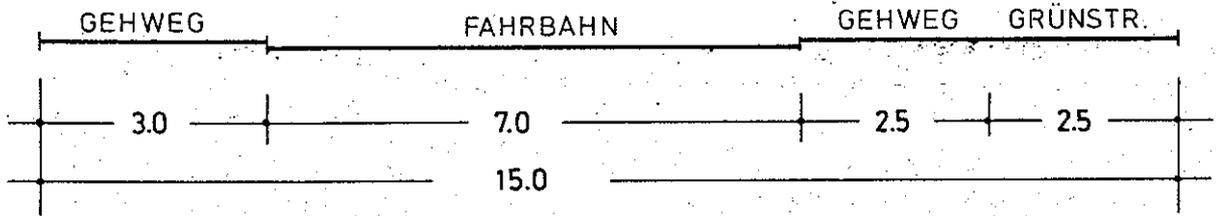
Mit 7 m Breite ist die relativ dicht bebaute Einstmannstraße für den Ziel- und Quellverkehr eines Mischgebietes zu schmal. Die Mehrzahl der Gebäude hat nur einen Straßenabstand von 2 m. Die Verbreiterung der Straße bis an die vorhandenen Häuserfronten soll nicht gegen den Willen der Anlieger durchgesetzt werden.

Bereits in der früheren Fassung des Bebauungsplanes Nr. 30 c, die seit dem 29. Dezember 1976 rechtsverbindlich ist, wurden bei der Einstmannstraße Abstände von 3 und 5 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Straßenabstände sollen bei seitlichen Anbauten oder bei Wiederaufbau der Gebäude nach Abriß oder Zerstörung eingehalten werden. Die vorhandenen Grundstückstiefen reichen für ein Zurücksetzen der Gebäude aus. Mit dieser Festsetzung der Baugrenze soll langfristig eine Situation geschaffen werden, die eine Straßenverbreiterung ermöglicht. Die Anwohner der Einstmannstraße erklärten sich seinerzeit bei Aufstellung der früheren Fassung des Bebauungsplanes Nr. 30 c mit der oben dargelegten Zielsetzung einverstanden.

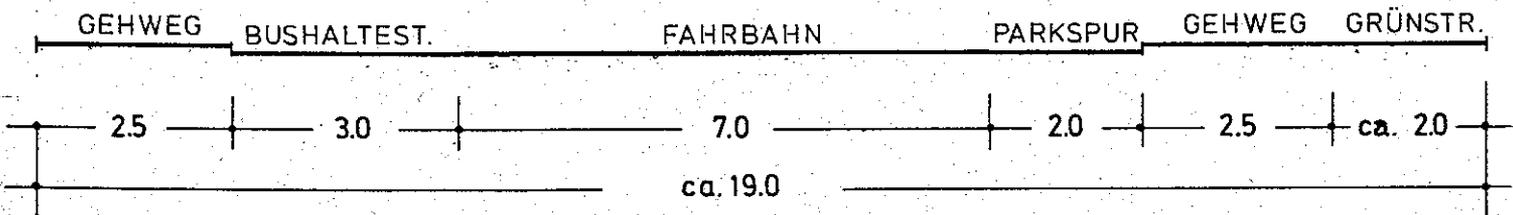


GEPLANTE STRASSENQUERSCHNITTE

A-B HAUPTSTRASSE



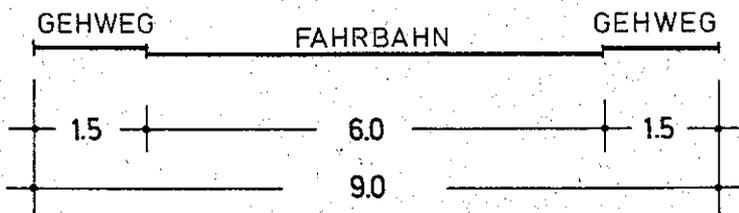
C-D HAUPTSTRASSE



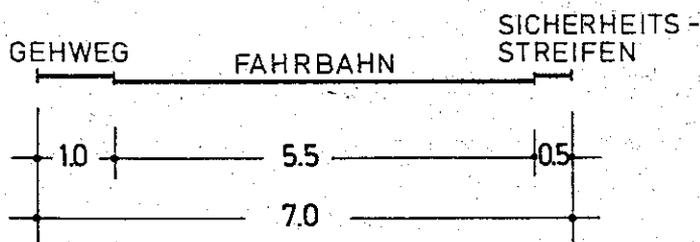
E-F PLANSTRASSE



G-H EINSTMANNSTR.



I-J EINSTMANNSTR.



DIPL.-ING. KURT SCHULZE-HERRINGEN  
 ARCHITEKT BDA / ERWIN GERDING  
 ARCHITEKT / OSTERHOLZ-SCHARMBECK  
 BÜRDESTRASSE 11 / F. 2022 / 2023

Die hier erläuterten Festsetzungen der früheren Fassung des Bebauungsplanes sind unverändert in die Fassung vom 22. Januar 1981 übernommen.

Lilienthal, den 12. Mai 1982

DER GEMEINDEDIREKTOR

gez.: Otten

-----

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 c "Ortsmitte III" - Neufassung - der Gemeinde Lilienthal überein.

Lilienthal, den 5. Juli 1982

DER GEMEINDEDIREKTOR

Im Auftrage:

( Lütjen )