



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 45**  
**"Schul- und Sportzentrum Schoofmoor",**  
**6. Änderung**  
**Gemeinde Lilienthal**

Abschrift

**Inhaltsverzeichnis**

1.	GELTUNGSBEREICH .....	3
2.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG.....	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
3.	STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	6
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	6
5.	PLANINHALT .....	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	7
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5.3	Immissionsschutz / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	8
6.	FLÄCHENÜBERSICHT .....	8
7.	STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	8
7.1	Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
7.2	Immissionsschutz .....	9
7.3	Oberflächenentwässerung.....	9
7.4	Ver- und Entsorgung.....	9
7.5	Ruhender Verkehr .....	9
8.	ÜBERPRÜFUNG DER UVP-PFLICHT .....	10
9.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN .....	10

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich des Fuß- und Radweges "Jan-Reiners-Weg", im südlichen Anschluss an die Jan-Reiners-Schule und das Hallenbad. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



Abb. 1: Übersichtsplan

## 2. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet sowie die nordöstlich angrenzenden Bereiche als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Hallenbad", "Sporthalle", "Badeplatz" und "Sportplatz" dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Weitere Flächen für den Gemeinbedarf schließen sich im Nordwesten mit der Zweckbestimmung "Sonderschule" sowie im Nordosten mit der Zweckbestimmung "Hauptschule, Realschule, Orientierungsstufe" an.

Unmittelbar im Westen bzw. im Süden grenzen eine Wohnbaufläche sowie ein Allgemeines Wohngebiet an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

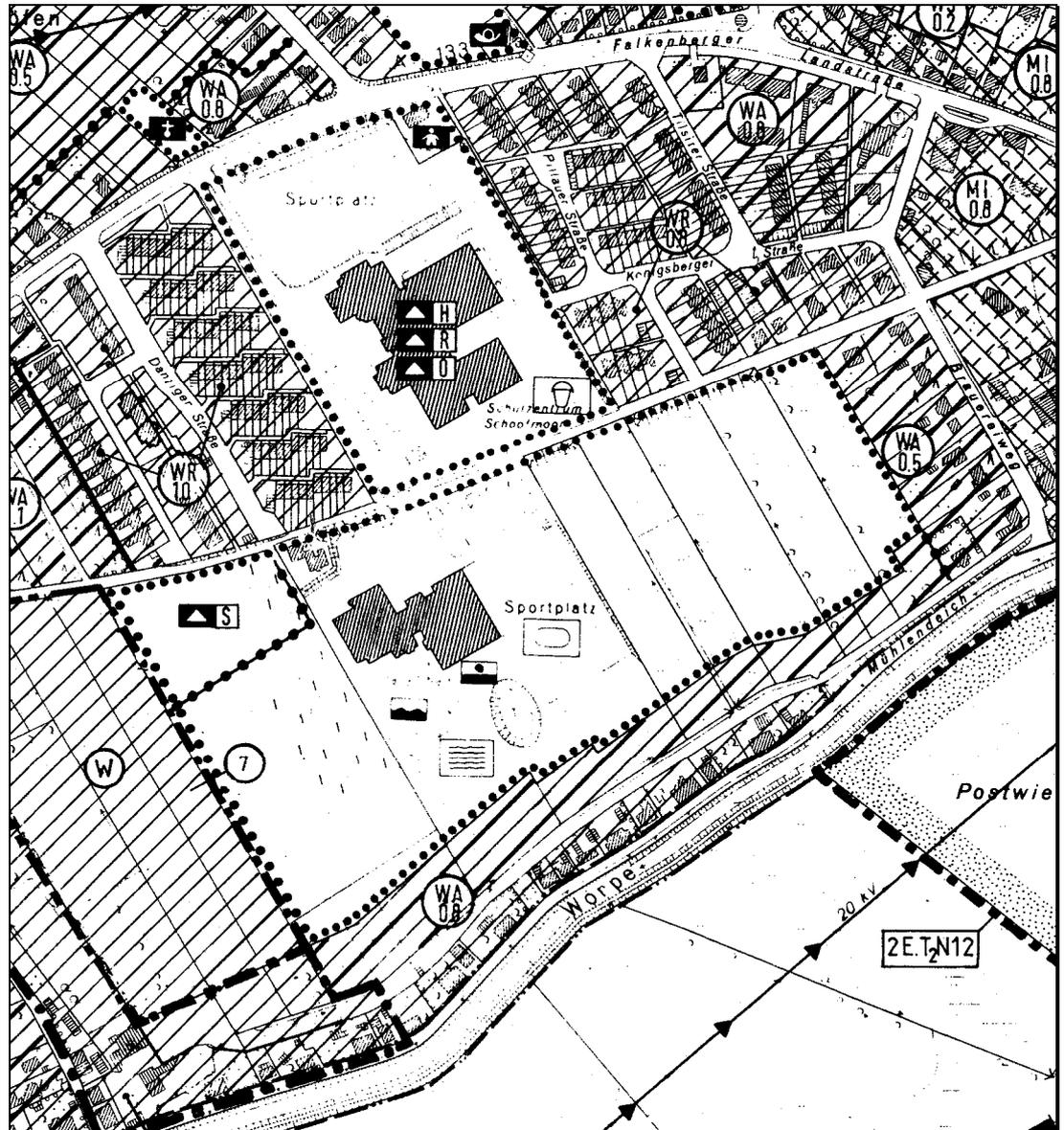


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 2.2

### Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", 1. Änderung, der am 04.09.1985 rechtsverbindlich geworden ist. Dort ist der von der vorliegenden Änderung betroffene Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sport" festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen für Spiel, Sport, Freizeit und Erholung zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen bis zu drei Geschosse aufweisen und eine maximale Bauhöhe von 12,00 m erreichen. Ferner ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die baulichen Anlagen eine Gebäudelänge von über 50 m aufweisen dürfen. Die bauliche Dichte wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 definiert.

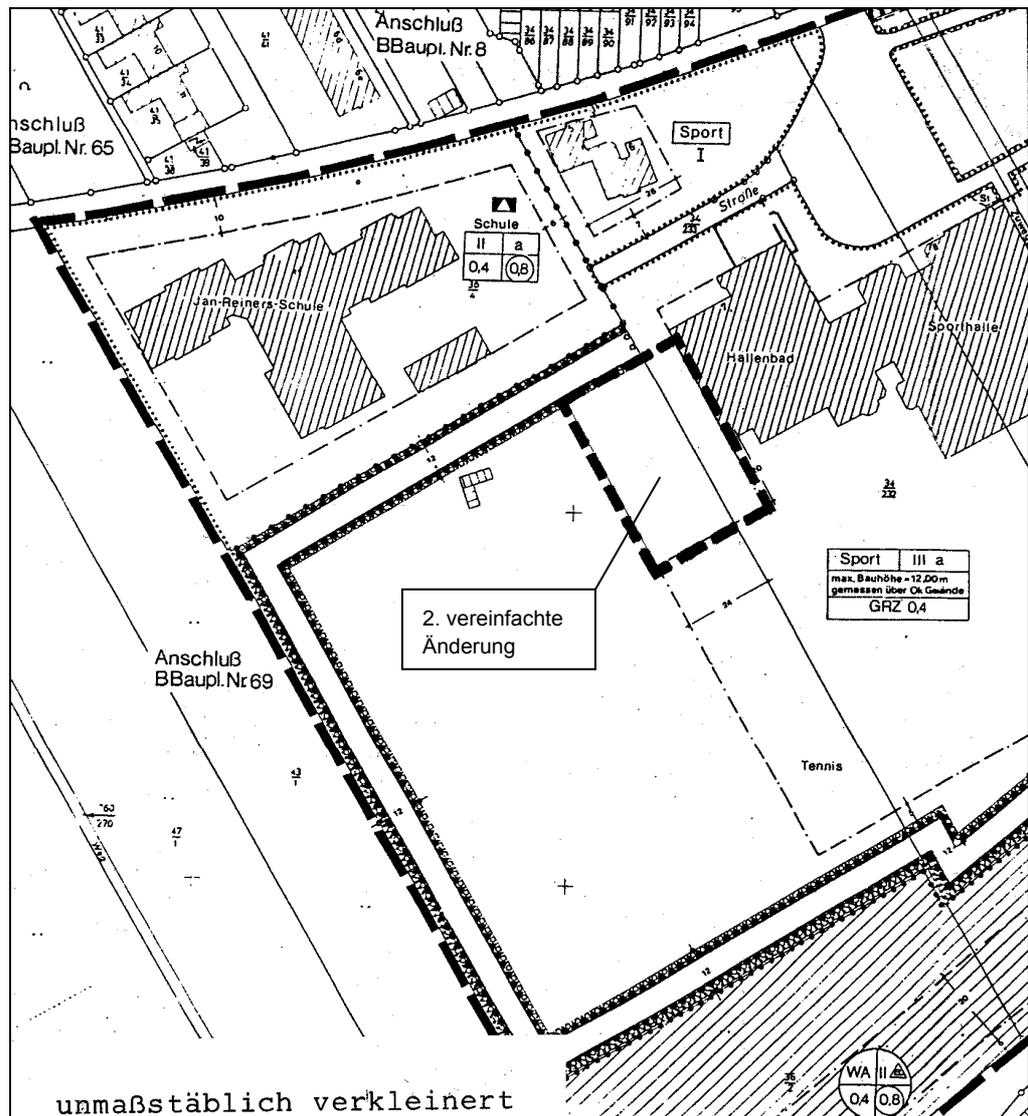


Abb. 3.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45, 1. Änderung mit dem Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zu der auch die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes zuzurechnen ist, sind bauliche Anlagen als Zubehör zu den jeweiligen Nutzungsarten Spiel, Sport, Freizeit und Erholung zulässig.

Weiterhin sind an den nördlichen, westlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes Flächen zum Schutz vor Immissionen in einer Breite von 12,00 m festgesetzt, die mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind.

Im Zuge der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, der am 15.06.1988 Rechtskraft erlangte, wurde die überbaubare Grundstücksfläche westlich des Hallenbades erweitert, um eine weitere Bebauung (Vereinsgebäude des Spielmannszuges Lilienthal / Falkenberg e. V.) zu ermöglichen und das vorhandene Angebot an Spiel-, Sport-, Freizeit-, und Erholungseinrichtungen zu ergänzen (siehe Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung).

Der Bebauungsplan Nr. 45 hat mit der 3. Änderung, die am 29.11.1989 Rechtskraft erlangte, eine weitere Änderung erfahren, die einen Teil des Lärmschutzwalles im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betraf. Dabei wurde die auch schon bisher vorhandene Festsetzung eines 12,00 m breiten bepflanzten Lärmschutzwalles durch die Ergänzung der Höhe (3,50 m) konkretisiert. Um die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet sicherzustellen, wurde bezüglich des Lärmschutzwalles folgende textliche Festsetzung getroffen:

"Innerhalb einer Grenzabstandsfläche von 3,00 m zu den Wohnbaugrundstücken darf die Immissionsschutzanlage (Lärmschutzwall) eine Höhe von 1,50 m, gemessen OK-Gelände nicht überschreiten."

### **3. STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes stellt sich zur Zeit wie folgt dar:

Der Geltungsbereich wird im Norden, Westen und Süden von einem mit standortheimischen Gehölzen bepflanzten Lärmschutzwall begrenzt. Die übrigen Teile werden hauptsächlich von einer Bogensportanlage eingenommen, die durch eine Rasenfläche geprägt wird, auf der mobile Zielscheiben aufgestellt sind. Am nördlichen Ende der Anlage befindet sich ein hölzerner Unterstand. Im Osten wird die Bogensportanlage von einer dichten, heckenförmig angeordneten Koniferenreihe begrenzt, die gleichzeitig eine Abschirmung zu den östlich anschließenden Tennisplätzen bildet. Im Norden werden die Tennisplätze durch eine Zaunanlage sowie einen teilweise mit Koniferen bewachsenen Wall begrenzt, an den sich eine mit Schotter befestigte Fläche anschließt. Dieser Bereich unterliegt zur Zeit keiner besonderen Nutzung und wird nur hin und wieder z. B. als Sammelplatz für Schnittgut für das Osterfeuer genutzt. Am nordwestlichen Rand dieses Bereiches befinden sich zwei Fertiggaragen, die winkelförmig angeordnet sind und durch eine offene Überdachung ergänzt werden.

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die Gemeindestraße "Zum Schoofmoor", welche zur Jan-Reiners-Schule führt. An der Flurstücksgrenze zweigt ein mit Schlacke befestigter Weg in südliche Richtung ab, der an dem Gebäude des Spielmannszuges vorbeiführt und auf den mit Schotter befestigten Platz im Plangebiet mündet.

Insgesamt wird die Umgebung des Plangebietes einerseits durch die Schul- und Sportanlagen, andererseits aber auch durch die südlich und westlich anschließende Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

### **4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Der Gemeinde Lilienthal liegt eine Anfrage der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) zur Errichtung eines Vereinsgebäudes südwestlich neben dem Gebäude des Spielmannszuges vor. Die DLRG beabsichtigt u. a. dieses Gebäude als Schulungsort für Rettungsschwimmer, Unterstellplatz für Fahrzeuge und Geräte sowie zur Durchführung von Kinder- und Jugendarbeit zu nutzen. Der geplante Standort befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" 1. Änderung und 2. vereinfachte Änderung und ist somit als Hauptge-

bäude entsprechend den Festsetzungen nicht zulässig. Nach Auskunft des Landkreises Osterholz ist auch eine Ergänzung der zulässigen Nutzungen erforderlich, um die Errichtung des DLRG-Vereinsgebäudes zu ermöglichen.

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt daher mit dem vorliegenden Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen nach Westen zu erweitern. Dabei soll die überbaubare Grundstücksfläche auch auf die Bogensportanlage ausgeweitet werden, um so eine größere Flexibilität bezüglich einer möglichen zukünftigen Nutzung zu erhalten. Gleichzeitig ist beabsichtigt das Nutzungsspektrum innerhalb der *Gemeinbedarfsfläche Sport* um zweckgebundene *Anlagen des Rettungswesens sowie des Katastrophenschutzes* zu erweitern.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll wie bisher über die Straße "Zum Schoofmoor" (Zufahrt zur Jan-Reiners-Schule) sowie über eine gemeinsame Zufahrt, die auch von den Besuchern des Gebäudes des Spielmannszuges genutzt wird, erfolgen. Auf die förmliche Festsetzung einer Zuwegung kann aufgrund der Tatsache, dass sich das gesamte Plangebiet sowie angrenzende Flächen im Besitz der Gemeinde befinden, verzichtet werden.

Mit der vorliegenden Planung soll auch eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 erfolgen.

## **5. PLANINHALT**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Die Zielsetzung der Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", 1. Änderung, "die Festsetzungen so zu treffen, dass Einschränkungen jeglicher Art ausgeschlossen bleiben und den planerischen Zielsetzungen in Bezug auf die Schaffung eines vielseitigen Angebotes entsprochen werden kann", entspricht immer noch der Planungsabsicht der Gemeinde Lilienthal. Daher werden die textlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", 1. Änderung übernommen sowie hinsichtlich der zulässigen Nutzungen ergänzt. Die Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) möchte das Gebäude neben der Kinder- und Jugendarbeit als Schulungsort für Rettungsschwimmer, Schnorchel- und Gerätetaucher sowie erste Hilfe- und Sanitätskurse nutzen. Darüber hinaus sollen auch Umkleieräume für Taucher und Katastrophenschutzkräfte sowie ein Unterstellplatz für Fahrzeuge des Katastrophenschutzes in dem Gebäude untergebracht werden. Daher werden die zulässigen Nutzungen um zweckgebundenen Anlagen und Einrichtungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen für *Rettungswesen* und *Katastrophenschutz* ergänzt.

### **5.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, entsprechend der planerischen Zielsetzung einer möglichst flexiblen Nutzung, weitestmöglich ausgedehnt. Wie auch auf den östlich an

das Plangebiet angrenzenden Flächen wird ein Abstand von 5,0 m zum Lärmschutzwall eingehalten, der auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Anwendung findet. Lediglich im Norden wird der Abstand zum Lärmschutzwall auf 2,0 m reduziert, um auch den vorhandenen Gebäudebestand in die überbaubare Grundstücksfläche zu integrieren. Die Baugrenzen verspringt dann wieder um 2,0 m nach Norden an der Plangebietsgrenze, damit eine Anbindung an die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", 2. vereinfachte Änderung erreicht wird.

### **5.3 Immissionsschutz / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" wurde zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation ein Schallschutzgutachten durch das Büro Bonk - Maire - Hoppmann GbR aus Garbsen erstellt, welches auch Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch ohne Schutzanlagen die jeweils anzuwendenden Richtwerte in den angrenzenden Bereichen eingehalten werden und daher Schutzanlagen nicht unbedingt erforderlich sind. Zum damaligen Zeitpunkt wurden jedoch im Bebauungsplan Immissionsschutzflächen als Vorsorgemaßnahmen in Bezug auf Nutzungsänderungen und Änderungen von Rechtsvorschriften vorgesehen. Mit der ebenfalls festgesetzten Bepflanzung der Immissionsschutzfläche sollte die "landschaftsgerechte Einbindung des Sportzentrums erreicht und sichergestellt werden." Diese Festsetzung wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 45 dahingehend konkretisiert, dass die Höhe eines Teils des Lärmschutzwalles mit 3,50 m festgesetzt wurde und innerhalb des Grenzabstandes von 3,00 m zu den südlich gelegenen Wohnbaugrundstücken der Lärmschutzwall eine Höhe von 1,50 m, gemessen OK-Gelände nicht überschreiten darf. Diese Festsetzungen wurden ebenfalls in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

In der Örtlichkeit ist festzustellen, dass inzwischen die Lärmschutzwälle errichtet und auch mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt worden sind. Durch die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist keine zusätzliche immissionsrelevante Belastung für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Errichtung von Gebäuden in den bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen nur Nebenanlagen als "Zubehör" zu den jeweiligen Nutzungsarten zulässig waren, eine geringere Emission durch die Verlagerung der Aktivitäten in das Gebäudeinnere ausgegangen werden kann.

## **6. FLÄCHENÜBERSICHT**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 16.300 m<sup>2</sup> und ist vollständig als *Fläche für den Gemeinbedarf* festgesetzt.

## **7. STÄDTEBAULICHE BELANGE**

### **7.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Demnach werden die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet, so dass die Grundstücksflächen bis zu 100 % überbaut werden dürften. Folglich stellt die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen keinen zusätzlichen Eingriff dar, der nicht auch schon vor der vorliegenden Änderung möglich war. Eine Kompensation ist somit nicht erforderlich.

## **7.2 Immissionsschutz**

Aufgrund der bereits in der Örtlichkeit vorhandenen bepflanzten Lärmschutzwälle sind die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete gut abgeschirmt. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel 5.3 der Begründung).

## **7.3 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der Wallbereiche Geländehöhen von 2,60 bis 2,70 m üNN auf und der Grundwasserstand im Nahbereich (Baugebiet Timkenweg) beträgt ca. 1,50 m üNN.

Gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 ist ein Abstand zwischen der Sickeranlage und dem maximalen mittleren Grundwasserstand von mindestens 1 m vorzusehen, so dass unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort unterirdische Rigolen oder Sickerschächte zur Oberflächenentwässerung nicht zulässig wären und daher nur sehr flache Sickermulden mit einem entsprechenden Platzbedarf in Frage kommen würden.

Sollte aufgrund des erheblichen Platzbedarfes flacher Sickermulden die Nutzung der Sportanlagen zu stark eingeschränkt werden, kann das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Kanalsystem im Bereich des Schul- und Sportzentrums Schoofmoor ist für die Entwässerung der Verkehrsflächen und der Gebäude ausreichend dimensioniert. Allerdings weist der vorhandene Kanal Sohlagen von 2,08 bis 2,16 m üNN auf, so dass der Anschluss an den vorhandenen Kanal nur über Geländeaufhöhungen oder über sehr flach gegründete Leitungen bzw. Anhebung des Oberflächenwassers erfolgen kann.

## **7.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen.

## **7.5 Ruhender Verkehr**

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes steht im Bereich des Hallenbades eine große Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass die hier vorhandenen Stellplätze ausreichen, um den Bedarf zu decken.

## 8. ÜBERPRÜFUNG DER UVP-PFLICHT

Mit Wirkung vom 27.07.2001 trat das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" in Kraft. Damit wurden sieben Fachgesetze, u. a. das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Baugesetzbuch (BauGB), geändert. Mit diesen Änderungen sollten, vor dem Hintergrund des Ablaufs der Umsetzungsfrist der EG-Richtlinien (UVP-Änderungsrichtlinie: 14. März 1999) und des drohenden Bußgeldverfahrens, bestehende Gesetze möglichst zeitnah an die EG-Vorgaben angepasst werden.

Für die Bauleitplanung ergeben sich Auswirkungen insbesondere durch die sofortige Anwendung der Gesetze, so dass auch laufende Planverfahren den neuen Vorgaben zu unterwerfen sind. Von besonderer Bedeutung ist weiterhin, dass das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) regelt, **ob** eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und das Baugesetzbuch **wie** diese durchzuführen ist. So sind in der Anlage 1 zum UVPG alle "UVP-pflichtigen Vorhaben" aufgelistet und unter Nr. 18 die "Bauplanungsrechtlichen Vorhaben". Hier unterscheidet, je nach Größe des Planungsfalls, das Gesetz zwischen einer generellen UVP-Pflicht und einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG). Bei Bebauungsplänen, die nach den Bestimmungen des UVPG der Umweltverträglichkeitsprüfung, einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, wird die UVP nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt (§ 17 Satz 1 UVPG). Im Falle einer allgemeinen Vorprüfungspflicht findet die Anlage 2 des UVPG Anwendung.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um ein "Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen" im Sinne des UVPG. Im Plangebiet wird eine Grundfläche von 9.780 m<sup>2</sup> festgesetzt (GRZ von 0,4 plus 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen). Damit fällt das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht unter die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben, deren Schwellenwert in diesem Fall bei 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Der Bebauungsplan ist somit nicht UVP-pflichtig.

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist mit Datum vom 24.06.2004 in Kraft getreten. Die Gemeinde Lilienthal macht von der Überleitungsvorschrift Gebrauch, bei diesem Planverfahren die bisher rechtsgültige Fassung des Baugesetzbuches anzuwenden, da der Aufstellungsbeschluss am 08.01.2004 also bereits vor dem Stichtag des 20.07.2004 gefasst und damit das Planverfahren förmlich eingeleitet wurde.

## 9. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN

Gegenteilige Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Im Auftrage der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 20.07.2004 / 06.08.2004 / 11.01.2005 / 28.02.2005

**imstara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung  
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. Prof. Dr. Hautau

**Verfahrensvermerke:**

**1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 23.09.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2004 durch Aushang und am 02.10.2004 in der Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 14.10.2004 bis zum 14.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**2. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 14.06.2005

L. S.

gez. Hollatz  
(Hollatz)  
Bürgermeister

Diese Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister  
Im Auftrage: