

Abschrift

Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 54 -
"Butendiek IV"

Gemeinde Lilienthal

1.) VERANLASSUNG

Die Gemeinde Lilienthal ist eine Randgemeinde von Bremen. Im Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Stade vom 30. Nov. 1976 wurden der Gemeinde Lilienthal die Entwicklungsaufgaben "G", "W" und "E" zugewiesen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken hält unvermindert an; sie hat sich in letzter Zeit noch erheblich verstärkt. Ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken ist in der Gemeinde Lilienthal nicht vorhanden. Die Bereitstellung von Baugrundstücken beschränkt sich lediglich auf eine zugelassene Lückenbebauung. Die Folge ist ein erheblicher Anstieg der Grunderwerbskosten für Baugrundstücke. In den letzten Jahren wurde ein nicht mehr vertretbarer Preisanstieg beobachtet. Durch die Aufstellung weiterer Bebauungspläne möchte die Gemeinde diesen Entwicklungstendenzen entgegenwirken und dadurch auch breiten Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Erwerb eines Grundstückes geben. Beispiel für die Entwicklung der Grunderwerbskosten für ein Baugrundstück (Durchschnittswerte):

1976	DM 60,-- je m ²
1977	DM 120,-- je m ²
1978	DM 180,-- - DM 200,-- je m ²
1979	DM 230,-- - DM 280,-- je m ²

Durch ein weiteres passives Verhalten der Gemeinde bei der Bereitstellung von Baugrundstücken wird ein weiterer Anstieg der Grunderwerbskosten befürchtet.

2.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) durchgeführt. Die Vorschriften der Verordnung über

die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.) LAGE UND GRENZEN DES PLANBEREICHS

Der Planbereich erfaßt folgende Flurstücke: 17/49, 17/48, 14/49 und Teilflächen der Flurstücke 13/13, 14/44 sowie 168/82 (Gemeindestraße Butendiek) der Flur 7, Gemarkung Lilienthal.

4.) ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit dem 1. März 1974 wurden die bisher selbständigen Gemeinden Sankt Jürgen, Worphausen, Seebergen und Heidberg in die Gemeinde Lilienthal eingegliedert. Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung vom 06. Juli 1974 die Aufstellung eines Entwicklungs- und Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Lilienthal beschlossen. Nach erfolgter Ausschreibung wurde die Aufstellung eines Entwicklungs- und Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Lilienthal unter dem 23. Dez. 1975 der Deutschen Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft mbH in Hannover-Kleefeld erteilt. Das Landesplanerische Rahmenprogramm gemäß § 16 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung wurde der Gemeinde Lilienthal im Oktober 1977 bekanntgegeben.

Der Entwurf eines Flächennutzungsplanes liegt vor. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG fand am 20. April 1978 statt. Bei der Bürgeranhörung mußte die Trasse der geplanten Ortsumgehung ausgenommen werden. Hierzu wurde die Bürgerbeteiligung in einer Bürgerversammlung am 28. Mai 1979 durchgeführt.

Die Gemeinde Lilienthal kommt mit den weiteren Arbeiten am Flächennutzungsplan nicht voran, weil die Festlegung einer Trasse für eine Ortsumgehung im Zuge der Landesstraße Nr. 133 ein wesentlicher Bestandteil der Ortsplanung ist. Vom Land Niedersachsen wurde bisher der Gemeinde keine vertretbaren Trassenvorschläge unterbreitet, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden können. Zur Fortführung der Planung der Ortsumgehung bedarf es ferner einer Abstimmung über die Fortführung der Trasse im angrenzenden bremischen Bereich zwischen den Ländern Bremen und Niedersachsen. Die verbindliche Festlegung einer Ortsumgehung im Flächennutzungsplan ist unerlässlich, weil dadurch die planerischen Vorstellungen in Teilbereichen der Gemeinde erheblich beeinflußt werden. Auf eine Ortsumgehung kann wegen des starken und ständig steigenden Durchgangsverkehrs von zur Zeit etwa 16.000 Fahrzeugen täglich nicht verzichtet werden. Die Gemeinde Lilienthal wird verstärkt auf die zuständigen Landesbehörden einwirken mit dem Ziel, daß es kurzfristig zu einer Übereinstimmung in dieser Planungsfrage kommt.

Die Gemeinde Lilienthal sieht sich gezwungen, gemäß § 8 Abs. 4 BBauG den Bebauungsplan vorzuziehen. Es wird dieserhalb auch auf die Ausführungen zu Ziff. 1 (Preisentwicklung bei Grundstücken) dieser Begründung verwiesen.

Mit dem Preisanstieg für Baugrundstücke steigen auch die Grunderwerbskosten für die Flächen des Gemeinbedarfs. Der Gemeinde entstehen dadurch nicht mehr vertretbare Mehrkosten, die dem übrigen Investitionsbereich vorenthalten werden.

5.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 32 - "Butendiek III" wurde die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 bildet eine Abrundung und Fortsetzung der benachbarten Bebauung.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wird daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es ist in Anpassung an die benachbarte Bebauung die Errichtung von Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen geplant.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 der BauNVO vom 15. Sept. 1977 beträgt bei offener Bauweise

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,5

Es ist die Erstellung von rd. 20 Wohneinheiten vorgesehen.
Anzusiedelnde Einwohner: ca. 60 - 70 Personen.

Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird mit Rücksicht auf die vorhandene zweigeschossige Flachdachbebauung nordöstlich der Plangrenze -Gaußstraße Nr. 58 - 78- festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet sein, daß für die vorhandene Bebauung eine ausreichende Belichtung erhalten bleibt.

6.) WEITERE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN (ERSCHLIEßUNG)

6.1 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird durch eine Erschließungsstraße mit ausgebautem Wendeplatz erschlossen. Die Erschließungsstraße erhält eine Anbindung an die "Butendieker Landstraße".

Sie hat eine Gesamtlänge einschließlich Wendeplatz von rd. 85 m. Das Sichtdreieck wird im Bebauungsplan durch entsprechende Darstellungen abgesichert und in den textlichen Festsetzungen erläutert. Für den Ausbau der Straße ist das Regelprofil verbindlich.

Ein auf der Grenze zwischen den Flurstücken 17/49 und 14/44 der Flur 7 verlaufender Vorfluter wird im Einvernehmen mit dem zuständigen Deich- und Sielverband Warf Butendiek als offener Vorfluter erhalten bleiben.

Die Erschließungsstraße erhält vom Wendeplatz aus eine Fußwegverbindung zur "Lichtenbergstraße" (Verkürzung des Schulweges, Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten u.a.).

Im Bereich der Wohnbebauung sind Einstellplätze bzw. Garagen für private Pkw auf eigenem Grund zu schaffen. Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind Parkspuren entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserversorgung

Ein Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde ist sicherstellt.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Eine Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Lilienthal sichergestellt. Im Bereich des Wendeplatzes ist die Errichtung eines Hebewerkes vorgesehen.

6.2.3 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers des Planbereiches erfolgt über die hier auszubauende gemeindliche Regenwasserkanalisation mit Anschluß an den vorhandenen Vorfluter. Für die Kanaltrasse wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.

6.2.4 Stromversorgung

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Lilienthal ist sichergestellt.

6.2.5 Abfallbeseitigung

Die Abfälle werden über die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Osterholz abgefahren.

7.) ANLEGUNG VON KINDERSPIELPLÄTZEN

Für die Anlegung von Spielplätzen für Kleinkinder wird auf § 2 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06. Februar 1973 verwiesen. Spielplätze für Kleinkinder -soweit erforderlich- sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Auf die Ausweisung gesonderter Spielplätze für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren im Planbereich wird verzichtet. Der Planbereich ist in Verbindung mit dem benachbarten Wohnbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 - "Butendiek III" zu sehen. Ausreichende Spielplatzflächen sind im Butendieker Holz für alle in der Nähe befindlichen Wohnbereiche vorhanden. Das Butendieker Holz hat eine Größe von ca. 6 ha und bietet eine Vielzahl von Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Die Entfernung vom Planbereich zum Butendieker Holz beträgt etwa 150 m. Die Erfahrungen der Gemeinde Lilienthal besagen, daß kleinere Spielplätze gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze in einer Größe von 300 - 500 m² nach kurzer Anlaufzeit nicht mehr angenommen werden.

8.) SICHERSTELLUNG DES FEUERSCHUTZES

Für Feuerlöschzwecke werden Feuerlöschbrunnen und Unterflurhydranten im Rohrnetz im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister eingebaut.

9.) KOSTEN DER ERSCHLIEBUNG

Der Grund und Boden für die Erschließungsstraße einschließlich der Nebenanlagen ist vom Bauträger bzw. den jetzigen Grundstückseigentümern kosten- und lastenfrei an die Gemeinde Lilienthal aufzulassen.

Es entstehen folgende Kosten:

Straßenbau einschl. Parkflächen und aller Nebenanlagen	DM 164.000,--
Regenwasserkanal einschl. Durchlaß	DM 88.000,--
Schmutzwasserkanal	DM 100.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 10.000,--
Geländeaufschüttung	DM 105.840,--
Entwurfsaufstellung, Bauleitung sowie zur Abrundung	<u>DM 43.000,--</u>
Gesamtbaukosten	DM 510.840,--
Anteil der Gemeinde 10 %	DM 51.084,--

Mit dem Bauträger wird der Abschluß eines Erschließungsvertrages gem. § 123 Abs. 3 BBauG angestrebt.

10.) BODENORDNENDE MAßNAHMEN

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

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

11.) DARLEGUNG DER ABWÄGUNG IM HINBLICK AUF DIE WÄHREND DER
ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN

11.1 Vorbemerkungen

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 02.09.1980 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 - "Butendiek IV" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.09.1980 ortsüblich bekanntgemacht. Daraufhin haben der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 und der Begründung in der Zeit vom 12.09.1980 bis 13.10.1980 öffentlich ausgelegt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Trägern öffentlicher Belange und insbesondere von privater Seite aus vorgebrachten vielfältigen Anregungen, Bedenken und Hinweise zu sachlichen und räumlichen Teilen des Bebauungsplanes Nr. 54 mußten zu einem erneuten Abwägungsprozeß seitens der Gemeinde Lilienthal führen.

Die Ergebnisse der sehr eingehend durchgeführten Überprüfungen und die ihnen zugrundeliegende Abwägung werden in den nachfolgenden Abschnitten -bezogen auf die verschiedenen Sachgebiete- im einzelnen aufgezeigt und dargelegt.

11.2 Aussagen zur Planungskonzeption

Von privater Seite aus sind Befürchtungen dahingehend geäußert worden, daß das Planungsgebiet mit einer Typenhausbebauung bestückt wird und der Unterbringung möglichst vieler Wohneinheiten dient.

In diesem Zusammenhang wird die Planungskonzeption in ihrer Gesamtheit im Hinblick auf Ortsbild, Erschließung, Wirtschaftlichkeit, Energieschutz und soziale Bedürfnisse in Frage gestellt.

Es ist hierzu festzustellen, daß es im Rahmen der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes einer erneuten kritischen Abwägung zwischen den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und den dagegen vorgebrachten Einwendungen und Bedenken bedurfte und es demgemäß erforderlich war, die planerischen Maßnahmen, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen und festgesetzt sind, einer nochmaligen kritischen Überprüfung zu unterziehen. Diese hat zu dem Ergebnis geführt, daß der Bebauungsplan in der vorliegenden Konzeption als eine Planung anzusehen ist, die den Entwicklungszielen und -vorstellungen der Gemeinde sowie städtebaulichen und sonstigen Anforderungen und Belangen in dieser Richtung in vollem Umfang Rechnung trägt und diesen entspricht. Im einzelnen ist dazu folgendes auszuführen:

- (a) Die Gemeinde Lilienthal hat nach den raumordnerischen Zielsetzungen u.a. besondere Entwicklungsaufgaben auf dem Bereich des Wohnens zu erfüllen. Hiermit ist verbunden die Entwicklung und Bereitstellung ausreichender Flächen für eine Wohnbebauung. Aufgrund der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und gemeindlichen Zielsetzungen selbst muß die Gemeinde Lilienthal bestrebt sein, alle Chancen und Möglichkeiten zu nutzen, der angestrebten Wohnbauentwicklung Rechnung zu tragen und hierfür entsprechende bauleitplanerische Voraussetzungen zu schaffen.
- (b) Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Zulässigkeit nur von Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen u.a.) wird sichergestellt, daß eine zu starke bauliche Verdichtung vermieden wird und eine sinnvolle städtebauliche Einordnung in die vorhandene Bebauung erfolgt. Es kann festgestellt werden, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gerade diesen Belangen Rechnung getragen wird. Hierzu gehört die planerische Gesamtkonzeption mit der guten städtebaulichen Eingliederung, die Erschließung, die Wirtschaftlichkeit und die sozialen Bedürfnisse.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Bebauungsplanes natürlich nicht die Baugestaltung der einzelnen Baukörper verbindlich festgelegt werden kann und darf, da hier Fragen der Geschmacksrichtungen des einzelnen betroffen werden. Es gelten hier lediglich die allgemeinen Regelungen, wie sie in der NBauO festgelegt sind.

11.3 Darstellung der Parzellierung der geplanten Baugrundstücke

Von privater Seite aus ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung festgestellt worden, daß die Parzellierung der Flurstücke -entgegen der Möglichkeiten gemäß § 9 (1) BBauG- nicht erfolgt ist, so daß die voraussichtlichen Auswirkungen nicht deutlich und die Dichte der Bebauung -selbst unter Berücksichtigung der Ausführungen in Pkt. 5 dieser Begründung- nicht ablesbar ist und befürchtet werden muß, daß trotz Einhaltung der Bauvorschriften bei den hohen Grundstückspreisen die Bebauungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft werden und es zu einer äußerst dichten Bebauung kommt.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und der Ausführungen in gegenständiger Begründung ist festzustellen, daß hier eine Fehlbeurteilung vorliegt. Gerade durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die max. Dichte der Bebauung verbindlich festgelegt und bestimmt durch:

- die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße
- das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Ausnutzung (GRZ, GFZ).

Dabei ist zu vermerken, daß es jedem Grundstückseigentümer freisteht, die im Bebauungsplan festgesetzten max. Ausnutzungsziffern in vollem Umfang auszunutzen. Im übrigen wird auch auf Pkt. 11.2 verwiesen und festgestellt, daß durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungsziffern

eine gute städtebauliche Eingliederung sichergestellt und -in der Zielsetzung- der umliegenden Wohnbebauung und der sich darstellenden Bauweise entsprochen wird.

11.4 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß die baulichen Anlagen eine Höhe von max. 10,93 m über NN nicht überschreiten dürfen.

Die im Bebauungsplan-Verfahren hiergegen vorgebrachten Einwendungen bezüglich des Bezugspunktes und der damit nicht gegebenen Nachvollziehbarkeit sind -unter Berücksichtigung der Ausführungen in Pkt. 5 dieser Begründung- überprüft worden. Dabei ist festgestellt worden, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbegrenzung -unter Zugrundelegung der NN-Höhen- auf die benachbarte Reihenhausbauung bezogen worden ist. Es ergibt sich somit ein eindeutiger Bezugspunkt, der sich -auch für jeden Bürger- erkennbar darstellt. Im übrigen wird auf die Ausführungen in Pkt. 5 dieser Begründung verwiesen.

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang zu vermerken, daß mit Festsetzung einer maximalen Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen eine generelle Aufhöhung des Geländes nicht verbunden ist. Eine solche Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Unabhängig davon können natürlich gewisse Aufhöhungen vorgenommen werden, sofern sich dafür die Notwendigkeit ergibt (z.B. Straßenführung wegen Oberflächenentwässerung). Dabei ist darauf hinzuweisen, daß durch den jeweiligen Veranlasser sicherzustellen ist, daß bei erfolgten Aufschüttungen oder Aufhöhungen die Anschlüsse an das Nachbargelände so herzustellen sind, daß für das angrenzende Gebiet keine nachteiligen Folgerungen auftreten. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich und auch nicht erforderlich. Die jeweiligen Regelungen sind auf der Grundlage der NBauO und des Nachbarschaftsgesetzes zu treffen.

11.5 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind Bedenken bezüglich der schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers mittels eines offenen Vorfluters und der damit verbundenen Pflege von diesem geäußert worden.

Zur Oberflächenentwässerung ist folgendes festzustellen:

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden in der Begründung nur allgemeine Ausführungen zur Oberflächenentwässerung gemacht. Die konkreten Durchführungsmaßnahmen sind im Rahmen eines -außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens aufzustellenden- Oberflächenentwässerungsplanes zu klären und abzustimmen. Durch den Oberflächenentwässerungsplan und die Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird die sachgerechte Prüfung gewährleistet und sichergestellt.

Der für die Oberflächenentwässerung gemäß den Entwürfen des Ing.-Büros Köhler, Ritterhude, erforderlich werdende Vorfluter ist als ein zum Bauland gehörender Bestandteil anzusehen. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich. Im Rahmen privatrechtlicher Regelungen (Grunddienstbarkeit u.a.) wird die Nutzung des Vorfluters, die Pflege sowie der Zugang zu diesem sichergestellt.

11.6 Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG Festsetzungen für den Schutz und die Erhaltung des Baumbestandes getroffen worden. Der textlich festgesetzte Zusatz, daß der vorhandene, in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen ist, beinhaltet neben der zwingenden Erhaltung zusätzlich die Forderung einer Nachpflanzung, falls ein zu erhaltender Einzelbaum aus Altersgründen, aus Gründen der allgemeinen Sicherheit oder dergl. beseitigt werden muß.

11.7 Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind von privater Seite aus Einwendungen gegen die geplante Erschließung vorgebracht worden.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Pkt. 6.1 dieser Begründung wird zur verkehrlichen Erschließung -insbesonder in Bezug auf den ruhenden Verkehr und die Planung des Wendehammers- folgendes festgestellt:

- (1) Im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan ist für die geplante Erschließungsstraße eine Verkehrsfläche von insgesamt 8,00 m vorgesehen und planerisch festgesetzt worden. Nach dem im Bebauungsplan dargestellten Regelquerschnitt ist rechtsseitig ein Parkstreifen vorgesehen, so daß den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen ist.
- (2) Der Einbezug des Wendehammers in die geplante Erschließungsstraße ist städtebaulich sinnvoll, zumal hier nicht nur eine Wendemöglichkeit für die im Rahmen gegenständigen Bebauungsplanes geplante Bebauung geschaffen wird, sondern zugleich auch die Wendemöglichkeiten für die Anlieger am ostwärtigen Ende der Lichtenbergstraße sichergestellt bleiben. Rechtliche Probleme oder Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang nicht erkennbar.

11.8 Schlußanmerkung

Im Rahmen des Planungsverfahrens für gegenständigen Bebauungsplan sind von privater Seite aus verschiedene Empfehlungen gegeben worden. Im einzelnen handelt es sich dabei um:

- Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen der Bürger;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt;

- Nutzung der Chancen zur Ortsgestaltung;
- Verhinderung der Vergeudung wertvollen Baulandes.

Die Überprüfung der vorgebrachten Empfehlungen im Hinblick auf die im Bebauungsplan getroffenen planerischen Maßnahmen muß zu dem Ergebnis führen, daß hier eine objektive Beurteilung und eine in diesem Sinne vorzunehmende Abwägung nicht vorliegt.

Dazu ist im einzelnen folgende Argumentation entgegenzustellen:

- Der Bebauungsplan stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung nicht dar;
- Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen einer menschenwürdigen Umwelt nicht entgegen;
- Die Feststellung, daß durch den Bebauungsplan leichtfertig wertvolles Bauland durch minderwertige bauliche Anlagen vergeudet wird, ist subjektiv, sachlich nicht begründbar und für das Bebauungsplan-Verfahren nicht vertretbar, da im Bebauungsplan keine hochbaulichen Anlagen beurteilt und bewertet werden;
- Es ist festzustellen, daß das Anrecht auf Schaffung von Wohnbaugrundstücken für alle Bürger besteht und nicht Privileg der Bürger ist, die bereits ein Wohnbaugrundstück besitzen und verhindern wollen, daß in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft die Weiterentwicklung der Wohnbebauung angestrebt wird. Die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes trägt diesem Sachverhalt in besonderem Maße Rechnung.

Ritterhude, im Januar 1979
erg.: 12. Febr. 1980
erg.: 13. Nov. 1980

Ingenieurbüro
Hans Köhler

gez.: Köhler



Lilienthal, den
13. November 1980

Gemeinde Lilienthal
Der Gemeindedirektor

gez.: Otten

Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12. Sept. 1980 bis 13. Okt. 1980 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 13. November 1980

Der Gemeindedirektor

Im Auftrage:

gez.: Lütjen

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß Verfügung der Bezirksregierung vom 10.02.1982 (AZ 309-21102-OHZ 21/54) mit der Maßgabe erteilt worden, daß der mit Datum vom 13. November 1980 ergänzte Begründungstext (Seite 9 - 16) noch vom Rat beschlossen wird.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal ist in seiner Sitzung am 12.05.1982 der Maßgabe beigetreten.

Lilienthal, den 12. Mai 1982

Der Gemeindedirektor

Im Auftrage:

gez.: Lütjen

Diese Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54 stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor

Im Auftrage: