

# A b s c h r i f t

## B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 57 " A h n w e r s W i e s e " G e m e i n d e L i l i e n t h a l Landkreis Osterholz

Anlage zur Begründung: Bebauungsentwurf V4 vom 12.12.1978  
erg.15.05.1979  
erg.11.09.1979

### Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Planungsvorgaben
2. Geltungsbereich und Bestand
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Ver- und Entsorgung
5. Durchführung des Bebauungsplanes

## 1. Veranlassung und Planungsvorgaben

Die Flächen des Planbereiches sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Lilienthal zur Zeit besonders groß. Die Baulandpreise sind stark angestiegen.

## 2. Geltungsbereich und Bestand

Der Planbereich von ca. 1,02 ha in der Flur 10 Gemarkung Lilienthal wird im Nordwesten von der Falkenberger Landstraße (L 133) und im Süden durch die Wörpe begrenzt. Die beplante Fläche umfaßt die Flurstücke 264/14, 264/16, 261/4 und den angrenzenden Abschnitt der Falkenberger Landstraße.

Die drei Flurstücke sind unbebaut und werden z.Z. als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt in Richtung Südosten. Die angrenzende vorhandene Bebauung ist ein- bis zweigeschossig, die Nutzung ist gemischt (Wohnen, Einzelhandel, Landwirtschaft). An der Südostseite der Falkenberger Landstraße (L 133) stehen im Planbereich 7 erhaltenswerte Linden.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Das geplante Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet für zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Es sind ca. 20 Wohneinheiten in Hausgruppen in offener Bauweise geplant. Die rückwärtigen Freiflächen sind als privat zu nutzende Hausgärten vorgesehen. Die Hausgruppen werden über Wohnwege erschlossen. Ein ca. 500 qm großer Kinderspielplatz liegt in der Mitte des Planbereiches an einem öffentlichen Weg und ist von den geplanten Wohngebäuden aus gut einsehbar. Der öffentliche Weg führt durch das Wohngebiet zum Wörpedeich, auf dem der Ausbau eines Wanderweges empfohlen wird.

Dem inneren Wohnbereich ist eine Garagen- und Stellplatzzone vorgelagert. Sie bietet Raum für ca. 30 PKW, je zur Hälfte in Garagen und auf Stellplätzen. Die Garagenzeilen sollen durch Staffellung aufgelockert, die Stellplatzflächen durch Gehölzpflanzungen abgeschirmt werden. Diese den Wohngebäuden vorgelagerte Zone dient als Immissions- und Sichtschutz gegen die Falkenberger Landstraße und ist über eine Zufahrt und eine Abfahrt (Richtungstrennung) an die Falkenberger Landstraße angeschlossen (s. Bebauungsentwurf M. 1:1000 als Anlage zur Begründung).

Der erhaltenswerte Baumbestand und Neuanpflanzungen sind durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den Zufahrtsflächen zu den Garagen bzw. Stellplätzen ermöglicht eine sichere Fußgängerführung "hinter" der Baumreihe entlang der L 133. Einrichtung und Unterhaltung der Erschließungsanlagen ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (Gemeinde, ÜNH, Post) gesichert.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Lilienthal.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Lilienthal.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalanschluß an bereits vorhandene Anlagen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt mangels Vorflut im Bereich des Wörpedeiches durch Versickerung. Durch entsprechende Pflasterdecken soll das anfallende Oberflächenwasser möglichst gering gehalten werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz bzw. dessen Auftragnehmer.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anlage von Hydranten oder Zisternen in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister.

#### 5. Durchführung des Bebauungsplanes

##### 5.1 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

5.1.1	Ausbau des öffentlichen Weges Pflasterdecke einschl. Versickerungsanlagen ca. 210 qm à DM 50,--	10.500,-- DM
5.1.2	Beleuchtung öffentlicher Weg ca. 0,04 km à DM 30.000,--	1.200,-- DM
5.1.3	öffentliche Grünfläche - Erstbepflanzung des Grünstreifens unter den Linden ca. 300 qm à DM 20,--	6.000,-- DM
5.1.4	Ausbau Kinderspielplatzes - Erstausrüstung ca. 500 qm à DM 50,--	25.000,-- DM
5.1.5	Grunderwerb ca. 710 qm à DM 50,--	35.500,-- DM
<hr/>		
	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	78.200,-- DM
	Davon hat die Gemeinde mindestens 10 % zu tragen, das sind	7.820,-- DM.

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

## 5.2 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 15.05.1979  
erg. 11.09.1979

Lilienthal,  
den 10.06.1980

Die Architekten BDA  
gez. Schulze-Herringen

Der Gemeindedirektor  
gez. Otten

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 gem. §2a(6) BBauG vom 22.1.1980 bis 21.2.1980 öffentlich ausgelegt. Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat beschlossen, die Bedenken der Landwirtschaftskammer Hannover zurückzuweisen, da aus der Sicht der städtebaulichen Entwicklung durch Hinzutreten der Wohnbauflächen die landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten zurücktreten müssen.

Lilienthal,  
den 10.06.1980

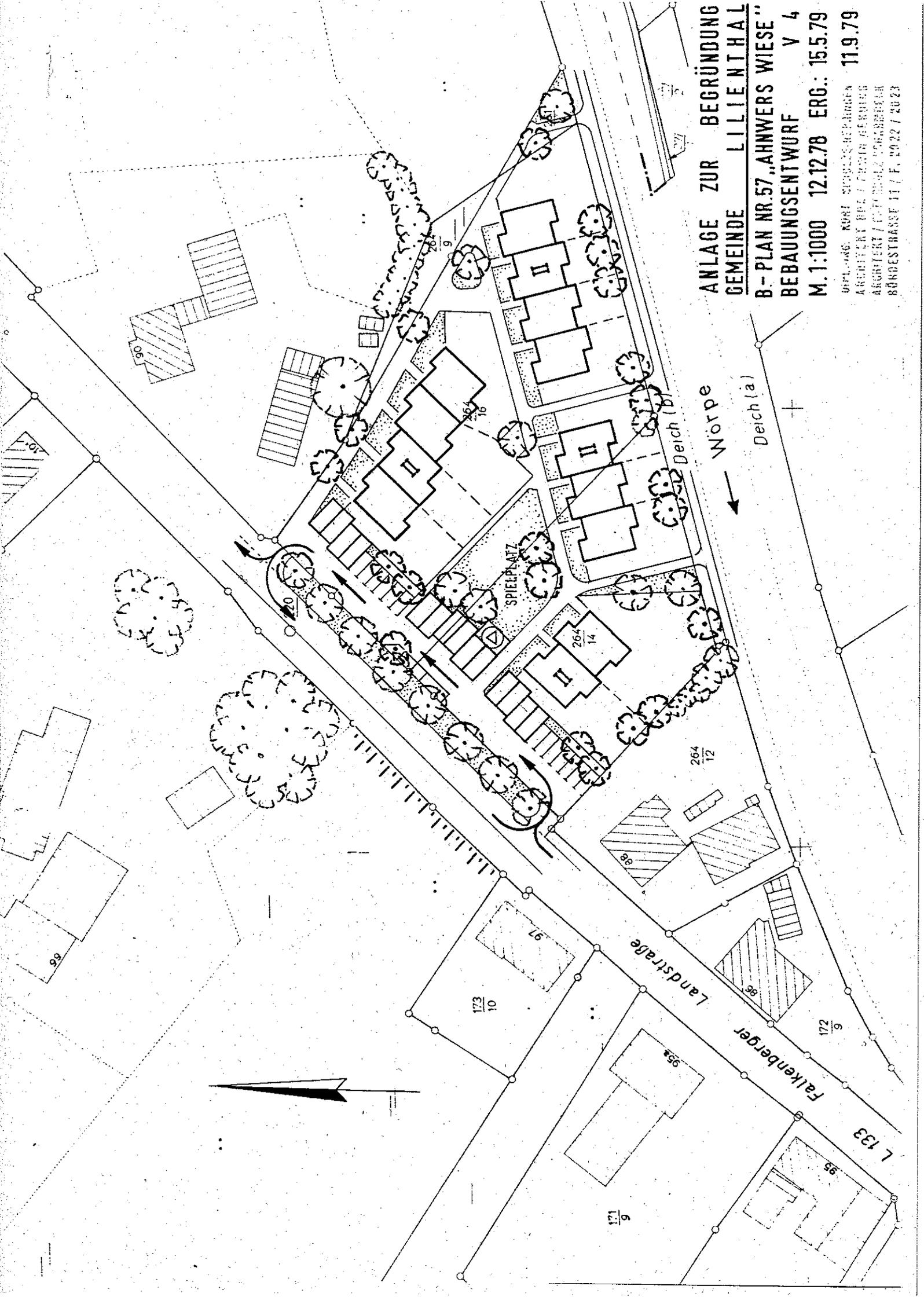
Der Gemeindedirektor  
gez. Otten

Für das Genehmigungsverfahren wurde die Begründung redaktionell überarbeitet. Bei der Planzeichnung wurde die graphische Darstellung (Schraffur) des WA-Gebietes berichtigt.

Lilienthal,  
den 18.09.1981

Der Gemeindedirektor

gez. Otten



**ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE LILIENTHAL**  
**B-PLAN NR.57 „AHNWEIS WIESE“**  
**BEBAUUNGSENTWURF V 4**  
**M.1:1000 12.12.78 ERG.: 15.5.79**  
 UPL.-ING. KOSI STROBEL-REPARADEN 11.9.79  
 ARCHIT. BPE / FRIEDR. JERDING  
 ARCHIT. / G.P. DR. GELZ / GEMEINSCHAFT  
 BÜROSTRASSE 11 / F. 2022 / 2023

Wörpe  
 Deich (a)

Landstraße

Falkenberger

L 133

Ergänzung der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 57 "Ahnwers Wiese"

Gemeinde Lilienthal, Landkreis Osterholz

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 10. Februar 1982 (AZ: 309-21102-OHZ 21/57) mit Maßgabe/Auflagen erteilt worden.

Maßgabe:

Der Rat hat einen Beschluß etwa des Inhaltes zu fassen, daß die Verkürzung der vom Straßenbauamt Verden geforderte Schenkellänge des Sichtdreieckes von 28 m auf 8 m die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 133 nicht (wesentlich) beeinträchtigt, weil die Ausfahrt von Garagenflächen durch Verkehrszeichen geregelt werden kann.

Begründung:

Weder aus der Begründung zum Bebauungsplan, noch aus den Aufstellungsunterlagen geht hervor, daß sich die Gemeinde mit der Stellungnahme des Straßenbauamtes Verden vom 15. Juni 1976 befaßt hat.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal ist in seiner Sitzung am 12. Mai 1982 der Maßgabe der Genehmigungsverfügung unter Anerkennung der darin dargelegten Begründung beigetreten.

Auflagen:

1. Statt der Planzeichenerklärung "Nachweis der Zufahrt gemäß § 6 NBauO", die keine Festsetzung im Sinne der Bauleitplanung des BBauG beinhaltet, ist "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" zu setzen mit Hinweis auf die entsprechenden textlichen Festsetzungen.
2. Die Fläche für Garagen ist aus der Fläche mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" an der NO-Seite des Plangebietes herauszunehmen.
3. Dem Wasserwirtschaftsamt Verden ist noch der Nachweis zu erbringen, daß der anstehende Untergrund für eine Versickerung des Oberflächenwassers geeignet ist. (Stellungnahme des WAA vom 26.06.1979).

Der Bebauungsplan ist gemäß den Auflagen der Genehmigungsverfügung ergänzt bzw. korrigiert worden; dem Wasserwirtschaftsamt Verden wurde entsprechend Mitteilung gemacht.

Lilienthal, den 12. Mai 1982

DER GEMEINDEDIREKTOR

gez.: Otten

Diese Ausfertigung stimmt mit der Urschrift der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 57 "Ahnwers Wiese" der Gemeinde Lilienthal  
überein.

Lilienthal, den 5. Juli 1982

DER GEMEINDEDIREKTOR

Im Auftrage:

( Lütjen )