

---

Begründung zum  
BEBAUUNGSPLAN NR. 69 -  
"Timkenweg"

-----  
Gemeinde Lilienthal

zugleich Aufhebung eines Teilbereiches  
des Bebauungsplanes Nr. 45 - "Schul- und  
Sportzentrum Schoofmoor", 1. Änderung

## 1.) PLANAUFGSTELLUNG

-----

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 von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 02.07.1985 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 - "Timkenweg", Gemeinde Lilienthal, und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 05.08.1985 bis 04.09.1985 zusammen mit der Planzeichnung ausgelegt.

Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Beteiligung der Bürger nach § 2 a (2) BBauG) wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung am 11.06.1985 nach Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort öffentlich dargelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 - "Timkenweg" ist zugleich die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 - "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", 1. Änderung, verbunden.

## 2.) PLANUNTERLAGE

-----

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

3.) GELTUNGSBEREICH

-----

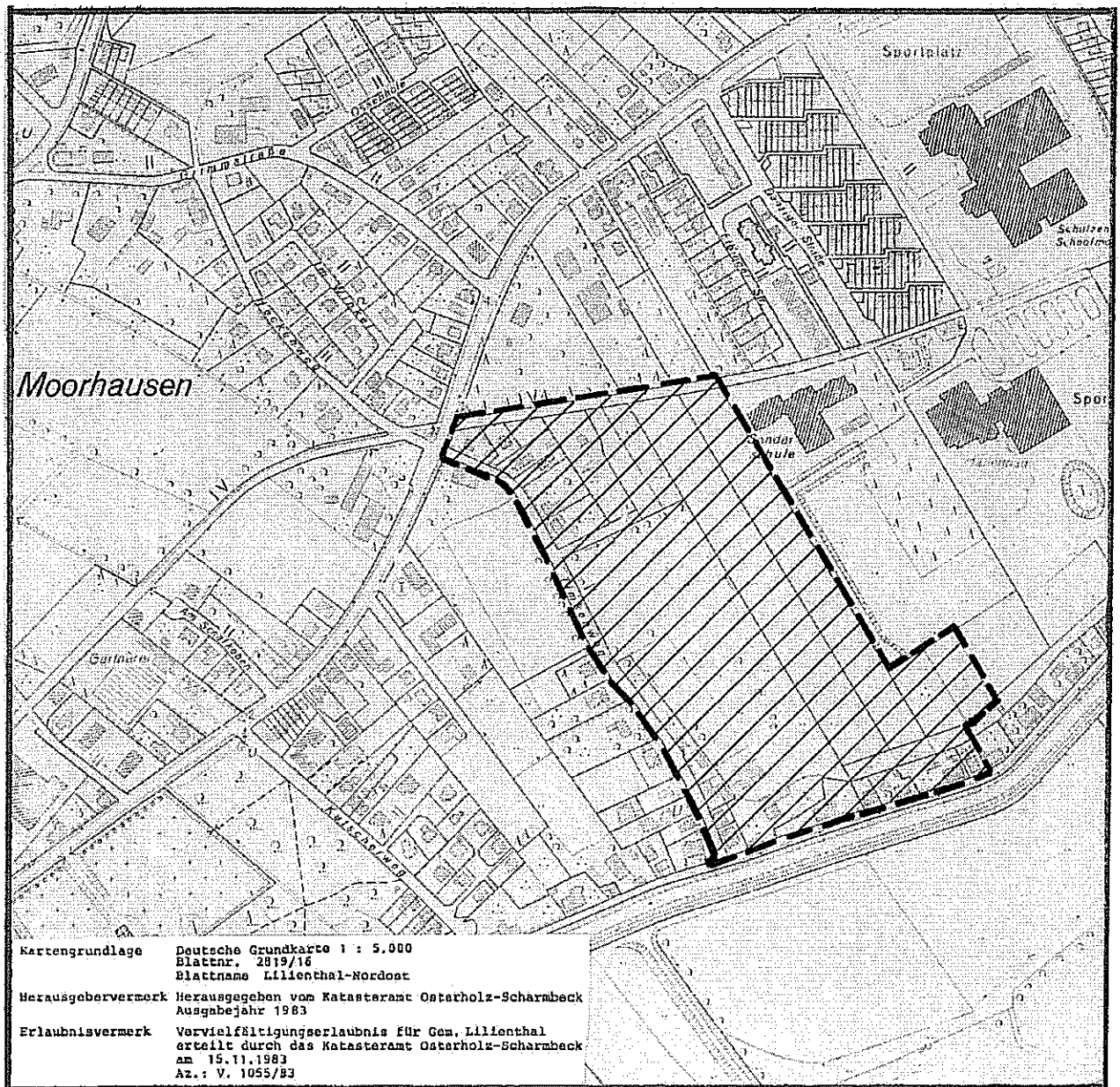
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 betrifft eine Fläche im Ortsteil Moorhausen, gelegen im Bereich östlich des Timkenweges.

Das Planungsgebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) im Norden durch die Nordgrenze des Jan-Reiners-Weges,
- (2) im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 43/1 und 481/4 unter Einschluß von Teilbereichen der Flurstücke 36/2 und 271/1, alle Flur 10, Gemarkung Lilienthal,
- (3) im Süden durch die Nordgrenze des Mühlendeiches und
- (4) im Westen durch die Westgrenze des Timkenweges.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksbereiche.

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



#### 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 BAULEITPLANUNG

-----

##### 5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Zielkonzeption für das Schul- und Sportzentrum ist zwischenzeitlich abgeschlossen und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 verbindlich festgelegt worden. Aufgrund dieser Tatsache werden weitere Flächen für das Schul- und Sportzentrum nicht mehr benötigt. Demgemäß hat die Gemeinde Lilienthal die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, um den Zielsetzungen, wie sie für den Planungsraum angestrebt werden, entsprechen zu können.

Die 7. Flächennutzungsplan-Änderung stellt auch die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 dar; der Planungsbereich wird als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 3 BBauG soll der Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt werden.

Die Durchführung der Flächennutzungsplan-Änderung mit den darin verankerten Nutzungsänderungen schafft die Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Raum.

## 5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Wie bereits in Pkt. 1 ausgeführt wurde, ist mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes die Einbeziehung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 - "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", 1. Änderung, verbunden.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Lillienthal in seiner Sitzung am 11.02.1985 als Satzung beschlossen worden und befindet sich z.Zt. im Genehmigungsverfahren.

Die Einbeziehung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Änderung, in den Geltungsbereich gegenständigen Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Frage der verkehrlichen Entlastung des Mühlendeiches durch die Einplanung einer rückwärtigen Erschließungsstraße in Weiterführung der bisherigen Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 so lösen zu können, daß den landschaftspflegerischen Belangen (Erhaltung schutzwürdigen Baumbestandes) Rechnung getragen wird.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß mit der Einbeziehung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Änderung, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 die bisherigen Festsetzungen mit Erlangen der Rechtskraft dieses außer Kraft treten und damit der Bebauungsplan in dem betroffenen Teilbereich aufgehoben wird.

## 6.) ANSCHLUBPLANUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 69 hat im Norden unmittelbar Anschluß an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 65 - "Moorhausen" und im Osten an den Bebauungsplan Nr. 45 - "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", 1. Änderung.

In den Grenzbereichen ist den Belangen des Immissionsschutzes entsprechend Rechnung getragen worden.

## 7.) PLANUNGSANLAß, PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

-----

### 7.1 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme der Bebauung am Mühlendeich und der teilweise vorhandenen Bebauung am Timkenweg noch unbebaut und wird z.Zt. weitgehend noch landwirtschaftlich genutzt. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich fast ausschließlich um eine Wohnbebauung. Es ist allerdings besonders darauf hinzuweisen, daß sich im Bereich Timkenweg/Mühlendeich noch eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet.

Nach dem landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan ist dieser Betrieb als Haupterwerbsbetrieb eingeschränkt, für die Funktion als Zu- bzw. Nebenerwerbsbetrieb sind die Entwicklungsmöglichkeiten jedoch als gut eingestuft.

### 7.3 Planungsanlaß, allgemeine Planungsziele

Die Gemeinde Lilienthal ist aufgrund ihrer Lage im Schwerpunkttraum Bremen und der damit verbundenen Entwicklungsaufgaben u.a. in besonderem Maße bestrebt, die Entwicklung von Wohngebieten zu sichern und hierfür die entsprechenden bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Hierzu ist festzustellen, daß sich in heutiger Zeit die städtebauliche Entwicklung, insbesondere auch in Bezug auf den Wohnungsbau, nach außen hin in die Randzonen der

Siedlungsbereiche vollzieht und damit immer weiter in die freie Landschaft vorstößt.

Dieser Entwicklungstrend bringt in vielfacher Hinsicht negative Auswirkungen (Umweltbelastung, Eingriffe in die Landschaft usw.) und erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich (Schaffung der erforderlichen Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Erschließung usw.). Darüberhinaus werden Flächen in Anspruch genommen, die anderen Nutzungen entzogen werden und für diese ersatzlos für immer verlorengehen.

Im Rahmen der Städtebaupolitik ist deshalb anzustreben, vorhandene Baulandreserven im Inneren der Ortsbereiche auszuschöpfen und sich in dieser Hinsicht bietende Möglichkeiten auszunutzen.

Das zur Planung anstehende Bebauungsplan-Gebiet bietet hierzu entsprechende Voraussetzungen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes, der Planungsanlaß und die Planungserfordernis ist in diesem Sinne zu sehen und begründet sich hieraus.

In diesem Zusammenhang ist darüberhinaus darauf hinzuweisen, daß ein weiterer und zwar sehr konkreter Anlaß für die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes dadurch gegeben ist, daß im Rahmen dieses die Entlastungsstraße für den Mühlendeich durch die Festlegung einer entsprechenden Verkehrsstrasse planerisch gesichert werden soll. Im einzelnen wird hierzu auch auf die Ausführungen in Pkt. 9.1.1 verwiesen.



### 7.3 Aufgabenstellung, planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes sollen insbesondere die Zielvorstellungen, wie sie im einzelnen in Pkt. 7.2 aufgezeigt wurden, planerisch umgesetzt, verbindlich festgelegt und die Voraussetzungen für die gewünschte städtebauliche Entwicklung in gegenständigem Planungsraum geschaffen werden. Hierzu gehört:

- (1) Sicherstellung der Verkehrsstrasse für die geplante Entlastungsstraße für den Mühlendeich.
- (2) Entwicklung und Erschließung neuer Bauflächen unter Berücksichtigung der in Pkt. 7.2 für das Planungsgebiet aufgezeigten städtebaulichen Zielsetzungen.
- (3) Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange in Bezug auf die im Bereich Timkenweg/Mühlendeich vorhandene Hofstelle.
- (4) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, insbesondere in Bezug auf den zu berücksichtigenden Baum- und Gehölzbestand.
- (5) Entwicklung einer Planungskonzeption, die den derzeitigen Nutzungsstrukturen, den Entwicklungsgrundsätzen der Gemeinde und den verschiedensten Belangen Rechnung trägt.

### 8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

-----

Der Bebauungsplan Nr. 69 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) Grünflächen (Spielplatz) und
- c) 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 Grundzüge der verkehrlichen Erschließungsplanung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Falkenberger Landstraße (L 133). An diese ist das Planungsgebiet insbesondere über den Timkenweg angebunden.

Neben dem Timkenweg hat -nicht nur für die Erschließung des Planungsgebietes, sondern insbesondere auch in Bezug auf die angestrebte Entlastung des Mühlendeiches- die das Bebauungsplangebiet

durchlaufende Planstraße A eine besondere Bedeutung. Sie verläuft im Süden rückwärtig zur Bebauung entlang des Mühlendeiches, schwenkt nach Norden ab und mündet dann im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes auf den Timkenweg.

Im Südosten findet die Planstraße A Anschluß an die im Bebauungsplan Nr. 45 festgelegte Verkehrsstraße, die dann weiter im Osten an den Brauereiweg anbindet und über diesen wieder Anschluß an die Falkenberger Landstraße erhält.

Durch die Planstraße A -in ihrer Gesamtheit- werden die Voraussetzungen für die Entlastung des Mühlendeiches vom Kraftfahrzeugverkehr geschaffen. Die vorhandene Bebauung am Mühlendeich soll künftig an diese Planstraße angeschlossen werden, so daß der Mühlendeich in diesem Abschnitt frei von jedem Autoverkehr gehalten und seiner Funktion als Wander- und Radwanderweg gerecht werden kann.

Im Bereich gegenständigen Bebauungsplanes ist deshalb folgerichtig zum Mühlendeich hin ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt worden.

In Bezug auf die Planstraße A und den Timkenweg ist noch auf folgendes zu verweisen:

- 1.) Für die Planstraße A ist im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 10,00 m festgesetzt worden. Die Fahrbahn soll lediglich eine Breite von 5,00 m erhalten.

Im nördlichen Planungsbereich ist die in diesem Gebiet vorhandene Gehölzreihe mit in

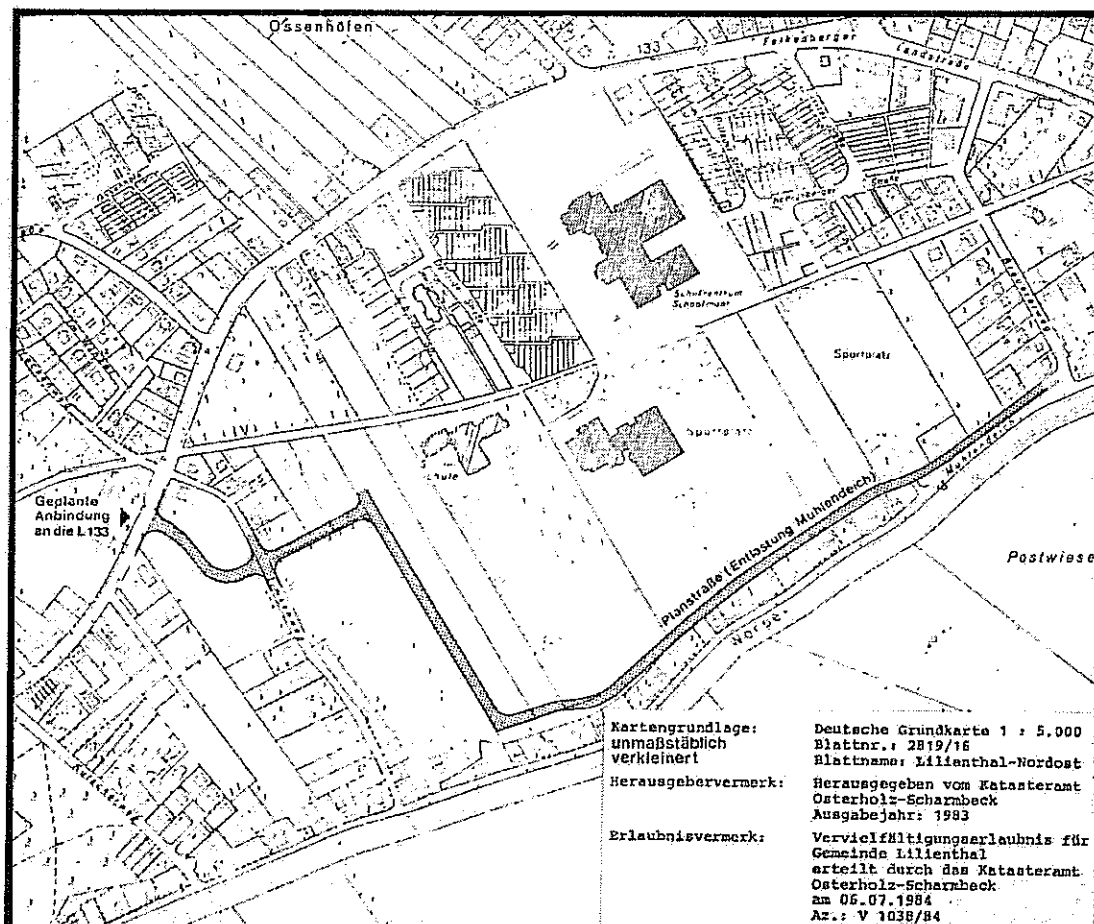
die Verkehrsflächenplanung einbezogen worden. Im Rahmen der Planungsdurchführung wird die Gehölzreihe in einen Grünstreifen integriert, der den Fahrbahn- und Gehwegbereich voneinander trennt.

- 2.) Die Planstraße A soll in dem Bereich, wo sie nördlich des Mühlendeiches nach Osten hin abknickt, so aufgeweitet werden, daß hier eine zusätzliche Wendemöglichkeit geschaffen wird. Damit werden die Voraussetzungen für einen schnelleren Verkehrsabfluß und eine bessere Verteilung des Verkehrs geschaffen (schneller Anschluß an die Falkenberger Landstraße, Vermeidung von zusätzlicher Verkehrsbelastung für die südliche, beiderseits der Planstraße vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung, Vermeidung zu langer Verkehrswege, z.B. wenn -bei fehlender Wendemöglichkeit- immer der Anschluß an den Brauereiweg gesucht werden müßte).
- 3.) Die Führung der Planstraße A ist so gewählt worden, daß vorhandener Gehölz- und Baumbestand in vollem Umfang erhalten bleiben kann.
- 4.) Der derzeitige Anschluß des Timkenweges an die Falkenberger Landstraße (L 133) dürfte -langfristig und auch im Hinblick auf die in diesem Gebiet zusätzlich geplante Bebauung- nicht ausreichen, um den steigenden verkehrlichen Belastungen in vollem Umfang Rechnung tragen zu können. Dabei ist auch zu sehen, daß in

diesem Bereich wegen der vorhandenen Bebauung ein erforderlich werdender Ausbau nicht möglich ist.

Die Gemeinde Lilienthal ist deshalb bestrebt, später einmal eine ganz neue Anbindung an die L 133 zu konzipieren, die weiter südlich liegen und unmittelbar Anschluß an die Planstraße im Bereich der Einmündung in den Timkenweg haben müßte.

Die in dieser Richtung zu entwickelnden Planungsvorstellungen sind im einzelnen aus der nachfolgenden Planskizze zu ersehen:



Im Rahmen des Planungsverfahrens sind von privater Seite aus Bedenken gegen die Trassenführung der Planstraße A vorgebracht und dazu eine Planungsalternative mit Anschluß an die L 133 über das Bebauungsplan-Gebiet Nr. 65 - "Moorhausen" hinweg angeregt worden.

Es werden hierzu folgende Vorteile genannt:

- (1) Kostengünstigere Geradeaus-Trassenführung der Planstraße A.
- (2) Verkehrsgünstigere Anbindung einer Zu- und Ausfahrt des Supermarktes an eine Nebenstraße (Planstraße A), anstatt direkter Zuführung an die Hauptstraße in einer wenig überschaubaren, weitgezogenen Kurve (hoher Baumbestand - Bushaltestelle) aus Richtung Lilienthal gesehen.
- (3) Vermeidung erheblicher Unfallgefahren durch die Supermarktkunden trotz evtl. Schaffung von Abbiegespuren auf der Hauptstraße (Abbiegespuren würden letztlich zu einer kostenintensiven Verbreiterung der Hauptstraße führen - siehe auch Beispiel Aktiv-Markt).

Es wird in diesem Zusammenhang auch zugleich darauf hingewiesen, daß die Überquerung des Jan-Reiners-Weges für die Lösung kein Hinderungsgrund sein kann, da diese Fußwegverbindung durch eine Bedarfsampel gesichert werden könnte.

Zu den Anregungen und Bedenken wird folgende Bewertung vorgenommen:

- (1) Bereits im Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 65 sind verschiedene Alternativen für einen Anschluß dieses Gebietes an die L 133 überprüft worden. Hierbei ist -in Abstimmung mit dem Straßenbauamt- der im Bebauungsplan festgelegte Anschluß als die einzig mögliche Anbindung angesehen worden, da in diesem Bereich den verkehrlichen Erfordernissen am besten Rechnung getragen werden kann. Die vom Bedenkensführer geäußerten negativen Kriterien entsprechen nicht den tatsächlichen gegebenen Voraussetzungen, wie sie aus städtebaulicher und aus Sicht der Fachbehörde gesehen werden.

Es ist somit festzustellen, daß die Anbindungsmöglichkeit der Planstraße A an die L 133, wie vorgeschlagen, nicht realisiert werden kann (Kurvenlage, schlechte Sichtverhältnisse).

- (2) Ein verkehrlicher Anschluß des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 69 an die L 133 über den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 65 würde zu einer völligen Änderung der darin verfolgten Planungskonzeption führen. Dies erscheint aus städtebaulicher Sicht bedenklich, da gerade für diesen städtebaulich wichtigen Bereich eine Konzeption entwickelt wurde, die dessen Bedeutung Rechnung trägt. Das Hineinführen weiteren Verkehrs in dieses Gebiet ist als ungünstig anzusehen; zur planerischen Integrierung reichen die vorgesehenen Geh-/Radwegverbindungen aus. Die getrennte verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr und die damit entstehenden in sich abgeschlossenen Verkehrsbereiche sind in Bezug auf die jeweilige Wohn-

qualität, die Vermeidung zu starken Durchgangsverkehrs und im Hinblick auf die angestrebte Verteilung des Verkehrs von besonderem Vorteil.

- (3) Entgegen den Ausführungen des Bedenkenführers muß festgestellt werden, daß eine weitere Überquerung des Jan-Reiners-Weges mit Kfz-Verkehr -trotz einer evtl. möglichen Sicherung durch eine Ampelregelung- dessen Bedeutung als übergeordneter Wanderweg negativ beeinträchtigt. Gerade in dem betroffenen Abschnitt würde dieser Wanderweg -auch in seiner Funktion als Grün- und Ruhezone- durch die ständige Unterbrechung von Verkehrsstraßen (L 133, vorgeschlagene Verbindungsstraße, Schulzentrum) in kurzer Entfernung eine entscheidende Verschlechterung erfahren.
- (4) Die geplante Weiterführung der Planstraße A in nördlicher Richtung bis zur L 133 hin würde sich nachteilig auf die verkehrliche Gesamtkonzeption auswirken, da durch einen sehr langen geraden Streckenabschnitt die Voraussetzungen für ein schnelles Fahren geschaffen werden. Im Hinblick auf die heute im besonderen Maße verfolgten Zielsetzungen, zu einer Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten zu kommen, würde eine Realisierung der vorgeschlagenen Alternativlösung diesen Bestrebungen entgegenstehen.



- (5) Es wird die Auffassung vertreten, daß durch die geplante Einmündung der Planstraße A in den Timkenweg für das nördlich angrenzende Grundstück keine nicht vertretbaren zusätzlichen Belästigungen oder Nachteile entstehen, zumal ein ausreichender Abstand zum Wohngebäude verbleibt.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß langfristig vorgesehen ist, die Planstraße A über den Timkenweg hinweg zu führen und südlich der derzeitigen Einmündung des Timkenweges an die L 133 anzubinden (siehe Begründung Seite 12/13). Der Timkenweg hat dann in seiner Gesamtheit nur noch die Funktion einer Anliegerstraße. Nicht zuletzt daraus ergeben sich auch Vorteile für das Grundstück des Bedenkenführers.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Sachargumente und den ihnen zugrundeliegenden städtebaulichen Kriterien sind die Anregungen und Bedenken zurückgestellt und die Planung in der bisherigen Konzeption weitergeführt worden.

### 9.1.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt zum einen über den Timkenweg und die Planstraße A, zum anderen über weitere von der Planstraße A abzweigende Planstraßen bzw. Wohnwege. Der Planstraße A kommt die Funktion einer Sammelstraße zu.

Es entsteht somit -insgesamt gesehen- ein differenziertes inneres Erschließungssystem, das den Anforderungen nach gestalterisch günstigen Wohnbereichen und denen einer besonders wirtschaftlichen Erschließung Rechnung trägt.

Die geplanten inneren Erschließungsstraßen sind als Stichstraßen ausgebildet. Sie enden jeweils mit einem Wendehammer. Dieser ist mit einem Durchmesser von 18,00 m so konzipiert, daß auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr usw.) ausreichende Wendemöglichkeiten gegeben sind.

Die Erschließung des östlichen Planungsbereiches soll über kleinere Wohnwege erfolgen. Dies ist u.a. auch unter der Prämisse zu sehen, daß in diesem Planungsbereich auch die Errichtung von Reihen- und Atriumhäusern oder Hausgruppen vorstellbar ist.

Innerhalb der Wohnwege, in denen das Befahren mit Müllfahrzeugen nicht möglich ist, soll die Müllentsorgung dadurch gesichert werden, daß durch die rückwärtigen Anlieger die Mülltonnen an die befahrbaren Straßen transportiert werden. Die Entfernungen sind so gering, daß sich Schwierigkeiten hierdurch nicht ergeben. Die Müllentsorgung in diesen Bereichen kann aber auch über Sammelcontainer, die an den befahrbaren Straßen ihren Standort haben müßten, vorgenommen werden.

Das innere verkehrliche Erschließungsnetz wird durch zwei Geh-/Radwegverbindungen ergänzt. Dabei handelt es sich einmal um eine Gehwegverbindung von der Planstraße A zum Jan-Reiners-Weg, zum anderen um eine Verbindung vom Wendehammer der mittleren Stichstraße zum Timkenweg. Letzterer kommt insbesondere im Hinblick auf den in diesem Bereich geplanten Spielplatz eine Bedeutung zu.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch den Landkreis angeregt worden, im Bereich der Einmündungen der Geh- und Radwege kleinere Sichtdreiecke festzusetzen. Die Anregungen sind eingehend überprüft worden. Die Gemeinde kommt jedoch zu dem Ergebnis, daß ein Erfordernis dafür nicht gesehen wird und die Anregungen zurückzustellen sind. Dazu ist folgendes auszuführen:

- (a) Es ist vom Grundsatz her zunächst festzustellen, daß sich Forderungen hinsichtlich der Sichtdreiecke aus dem Straßenrecht ergeben. Sollte im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Freihaltung von Sichtflächen erforderlich werden, so können diese auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend der Regelung im Nds. Straßengesetz durchgesetzt werden.
- (b) Der geplante Geh-/Radweg im nördlichen Planungsbereich mündet auf den Jan-Reiners-Weg, der selbst nur Geh- und Radweg ist.
- (c) Der Timkenweg ist von der Funktion her eine reine Anliegerstraße. Die Verkehrsbelastung ist nicht so hoch, daß sich daraus die Not-

wendigkeit eines Sichtdreieckes im Einmündungsbereich des geplanten Geh-/Radweges ergeben würde.

Zusammenfassend läßt sich somit feststellen, daß das innere verkehrliche Erschließungssystem nicht nur den verkehrlichen Erfordernissen in diesem Raum entspricht (Entlastung des Mühlendeiches, Ausbau der Planstraße A als Sammelstraße), sondern im übrigen auch dazu beiträgt, daß verkehrsrühige Wohnbereiche mit in sich abgeschlossenen Wohnquartieren entstehen können.

Die zur Erschließung eingeplanten und vorhandenen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ohne weitere Differenzierungen festgesetzt worden. Ebenso ist auch auf die Festsetzung von Querprofilen und auf konkrete Aussagen über den Ausbau verzichtet worden. Die konkrete Festlegung des Ausbaus ist im einzelnen im Rahmen einer hierzu erforderlichen Detailplanung vorzunehmen. Dabei ist auch zu überprüfen, inwieweit auch ein verkehrsberuhigter Ausbau, z.B. mittels einer funktions- und gestaltungsbestimmten Pflasterung unterschiedlicher Farbgebung und der Einordnung von Grünbereichen, in Frage kommt.

Abschließend läßt sich feststellen, daß durch das innere Erschließungssystem nicht nur den Belangen einer guten verkehrlichen inneren und äußeren, sondern darüberhinaus auch einer wirtschaftlichen Erschließung und daneben insbesondere auch den Forderungen nach verkehrsberuhigten und gestalterisch günstigen Wohnbereichen Rechnung getragen

werden kann. Der Bedeutung dieses Gebietes, insbesondere in Bezug auf dessen Wohnwert, wird damit in besonderem Maße entsprochen.

9.1.3 Ruhender Verkehr

Um den Belangen des ruhenden Verkehrs in der erforderlichen Weise und gemäß den bestehenden Richtlinien entsprechend Rechnung tragen zu können, ist es erforderlich, mindestens 1,4 Parkplätze bzw. Stellplätze je Wohneinheit zu schaffen. Im Baugenehmigungsverfahren wird mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert, so daß ein verbleibender Anteil von 0,4 Stellplatz je Wohneinheit im öffentlichen Bereich sicherzustellen ist.

Nach den städtebaulichen Vorstellungen können im Planungsgebiet rd. 85 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Unter Zugrundelegen der vorab dargelegten Richtwerte bedeutet das einen Bedarf von rd. 34 Parkplätzen.

Dem Parkplatzbedarf ist wie folgt Rechnung getragen worden:

Planstraße A

Parkstreifen (5 x 4) = 20 Parkplätze

Stichstraßen

Parkstreifen (3 x 2) = 6 Parkplätze

Timkenweg

Parkmöglichkeiten im Verkehrsraum rd. 10 Parkplätze

---

insgesamt 36 Parkplätze

Dem Parkplatzbedarf im öffentlichen Bereich ist damit in vollem Umfang Rechnung getragen.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr ist noch auf folgendes hinzuweisen:

Im Bereich des Mühlendeiches ist eine Gaststätte genehmigt worden. Der Mühlendeich wird künftig nur noch als "Rad- und Wanderweg" zur Verfügung stehen und damit dem öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr entzogen. Im nordöstlichen Bereich des künftigen Rad- und Wanderweges befindet sich die Brauereigaststätte und im südwestlichen Bereich befindet sich die Gaststätte "Zur Wörpe". An beiden Endpunkten des Wanderweges ist eine Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsflächen gegeben. Um in Bezug darauf den Belangen des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, ist im Bereich der Planstraße A eine Fläche für "Stellplätze" festgesetzt worden. Die Zugänglichkeit zum Rad-/Wanderweg ist über das Gaststättengrundstück Mühlendeich 15 sichergestellt (Erklärung des Eigentümers). Entsprechend den Ausbauplänen der Erschließungsstraße - parallel zum Mühlendeich - werden im Bereich des Brauereiweges ebenfalls öffentliche Parkflächen für die Benutzer des Wanderweges erstellt. Innerhalb der Stellplatzfläche im Bereich der Planstraße A sind rd. 20 Stellplätze möglich. Die Fläche soll entsprechend eingegrünt werden. Demgemäß sind hierzu Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) getroffen worden.

#### 9.1.4 Sichtflächen

In den Straßeneinmündungsbereichen sind für die zur Sicherheit des Verkehrs freizuhaltenden Sicht-

flächen die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

"Die festgesetzten Sichtflächen sind oberhalb 0,80m Höhe über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße ständig von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2.5 b BBauG zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand."

#### 9.1.5 Belange des überörtlichen Verkehrs

Belange des überörtlichen Verkehrs werden durch die das Bebauungsplan-Gebiet im Nordwesten tangierende L 133 berührt.

Die L 133 dient nicht nur dem überörtlichen Verkehr, sondern erfüllt darüberhinaus auch innerörtliche Erschließungsfunktionen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der straßenrechtlich festgelegten OD-Grenze.

Den Belangen des überörtlichen Verkehrs wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- (1) Festsetzung von Flächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m, gemessen über OK-Fahrbahn, freizuhalten sind (im Einmündungsbereich Timkenweg/L 133).

Von den genannten Festsetzungen werden die Sichtflächen betroffen, die sich aus einem Sichtdreieck mit Schenkellängen von 52/22 m ergeben.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist durch das Straßenbauamt Verden angeregt worden, an der Einmündung Timkenweg/L 133 die Sichtdreiecke

mit Schenkellängen von 52/22 m nachzutragen.  
Zur rechtlichen Durchsetzung sollten die  
Sichtdreiecke in den Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

Zu den Anregungen ist folgendes festzustellen:

- a) Die nördliche, vom Sichtdreieck betroffene Fläche ist bereits im Bebauungsplan zweckentsprechend festgesetzt worden.
- b) In Bezug auf das südliche Sichtdreieck und die damit verbundene Sichtfläche ist darauf hinzuweisen, daß vorgesehen ist, auch für den Bereich südwestlich des Timkenweges einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem kann das Sichtdreieck mit einer entsprechenden Sichtfläche festgesetzt werden. Unabhängig davon ist das Sichtdreieck im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet worden.

- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Im übrigen sind noch folgende Hinweise zu geben:

- a) Hinsichtlich der Regelung gegenseitiger Belange ist eine entsprechende Vereinbarung und Abstimmung zwischen dem Straßenbaulastträger und der Gemeinde -vor Durchführung evtl. notwendig werdender Planungsmaßnahmen- zu treffen.
- b) Tages- und Brauchwasser dürfen nicht dem Gelände der Landesstraße zugeführt werden.
- c) Das Straßenbauamt weist darauf hin, daß Schutzmaßnahmen für die Wohnbereiche gegen mögliche



Immissionen des Landesstraßenverkehrs auf keinen Fall zu Lasten des Baulastträgers dieser Straße erfolgen können.

## 9.2 Baugebiete

### 9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete innerhalb des Planungsgebietes sind -unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen (vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Bereich Timkenweg und im Bereich nördlich des Mühlendeiches, landwirtschaftliche Hofstelle im Bereich Timkenweg/Mühlendeich) und der planerischen Zielsetzungen (sh. Pkt. 7.2 und 7.3) als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt worden.

In Bezug auf das Dorfgebiet ist -ergänzend zu den Ausführungen in Pkt. 7.1- noch folgendes anzumerken:

Wie bereits dargelegt, ist im landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan die Aussage getroffen worden, daß der sich hier befindende landwirtschaftliche Betrieb als Haupterwerbsbetrieb zwar eingeschränkt ist, ihm als Zu- bzw. Nebenerwerbsbetrieb jedoch noch gute Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dies ist der Grund dafür, daß auf eine komplette Überplanung dieses durch die landwirtschaftliche Hofstelle bestimmten Bereiches als WA-Gebiet, was dem Betrieb nur noch Bestandsschutz einräumen würde, verzichtet und der engere Hofbereich bis zum Timkenweg als MD-Gebiet festgesetzt wird. Dazu wird die Ansicht vertreten, daß diese planerische Einstufung dem Betrieb günstigere Möglichkeiten in Bezug auf seine Funktion als Zu- und Nebenerwerbsbetrieb einräumt.

Im Hinblick auf die Immissionsschutzbelange ist folgendes auszuführen:

Aufgrund der gegebenen Situation, nach der der Betrieb jetzt schon auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen hat, und den dargelegten Entwicklungsperspektiven werden Belange des Immissionsschutzes nicht gesehen. Das begründet sich damit, daß der Betrieb sich nur in einem Rahmen entwickeln kann, der zusätzliche Emissionen ausschließt und sich immissionsschutzmäßig an die benachbarte Wohnbebauung und deren Schutzansprüche orientiert. Es ist somit davon auszugehen, daß mit der im Bebauungsplan festgelegten Planungskonzeption Konfliktsituationen nicht verbunden sind. Diese Auffassung wird auch dadurch unterstützt, daß die Landbauaußenstelle -als zuständige Fachbehörde in Bezug auf die landwirtschaftlichen Belange keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht hat.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen der 7. Flächennutzungsplan-Änderung auch dieser Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist, da erst die Konkretisierung der Planungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu der Überlegung einer MD-Festsetzung geführt hat. Die Abweichung ist jedoch aus planungsrechtlicher Sicht vom Inhalt, vom Umfang und von der Art der Nutzungsänderung als so geringfügig einzustufen und zu beurteilen, daß den Grundsätzen des Entwickelns eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und damit auch den Bestimmungen und Forderungen des BBauG durchaus noch Rechnung getragen wird. In dieser Hinsicht von besonderer Bedeutung ist, daß

die angesprochene Abweichung in Bezug auf die Nutzungsänderung von unerheblicher Auswirkung ist und den Grundsätzen der zulässigen Zuordnung der einzelnen Nutzungsarten zueinander nicht entgegensteht. Nachteile oder negative Auswirkungen für die angrenzenden Flächen und deren Nutzungen sind damit sowohl im Hinblick auf den Immissionsschutz wie auch im Hinblick auf die Berücksichtigung sonstiger Belange und unter Beachtung des Abwägungsgebotes nicht zu erkennen.

9.2.2 Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise  
Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Bauweise für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind wie folgt festgesetzt worden:

(1) WA-Gebiete östlich der Planstraße A

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	o (offene Bauweise)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3; GFZ = 0,5

(2) WA-Gebiete zwischen Planstraße A und Timkenweg, nördlich der Planstraße A und nördlich des Mühlendeiches

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3; GFZ = 0,5

- (3) WA-Gebiet im Südosten des Bebauungsplan-Gebietes (ehemals im BBauPl-Gebiet Nr. 45, 1. Änderung, gelegen)

Geschossigkeit	II-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,4; GFZ = 0,8

- (4) MD-Gebiet

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	offene Bauweise (o)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3; GFZ = 0,5

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 überwiegende I-Geschossigkeit, die ihr zugeordnete Bauweise und die darauf abgestellten Ausnutzungsziffern soll nicht nur eine gute städtebauliche Einbindung, sondern auch eine Einpassung in die in diesem Raum vorhandenen Bauformen erreicht und sichergestellt werden.

Die II-Geschossigkeit im Südostbereich ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Änderung, in dem auch für den östlich angrenzenden Bereich die II-Geschossigkeit verbindlich festgelegt ist.

- b) Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und die der offenen Bauweise im östlichen Planungsbereich erfolgt mit der Zielsetzung, neben der Zulässigkeit von Einzelhäusern auch die Möglichkeit für eine Doppelhausbebauung bzw. für andere Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen etc.) zu eröffnen. Hierzu ist folgendes zu vermerken:

Aufgrund der allgemein feststellbaren wirtschaftlichen Rezession, der bestehenden Zinspolitik und der immer mehr gestiegenen Bau- und Erschließungskosten muß es Zielsetzung sein, alle Anstrengungen zu unternehmen, um zu möglichst kostengünstigen, finanziell noch tragbaren Baumöglichkeiten zu kommen. Dies kann nur dadurch erreicht werden, daß neben einer freistehenden Einzelhausbebauung auch andere Bauformen zugelassen werden.

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise begründen sich hieraus und geben der Gemeinde den erforderlichen Spielraum und die Möglichkeit, ein vielseitiges Angebot bereitzustellen.

- c) Die Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechen -unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen- den bestehenden Siedlungsformen in diesen Raum. Es wird damit sichergestellt, daß die Siedlungsstruktur und der Siedlungscharakter in den Grundzügen bewahrt und auch -im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Bebauung- negative Aspekte in dieser

Richtung ausgeschlossen bleiben. Die Möglichkeit eines Zusammenwachsens und einer Integrierung zwischen Bestand und geplanter Bebauung sind damit gegeben.

9.3 Belange der Grünordnung und Landschaftspflege

9.3.1 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

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

1. Baugebiete		
WA-Gebiete		
I-geschossig		
5,54 ha x GFZ 0,5		27.700 qm
II-geschossig		
0,40 ha x GFZ 0,8		3.200 qm
MD-Gebiet		
I-geschossig		
0,79 ha x GFZ 0,5 = 39.500 qm		
davon anteilig 50 %	rd.	2.000 qm
2. zulässige Geschoßfläche insgesamt		32.900 qm
3. Kinderspielplatzbedarf		
2 v.H. von 32.900 qm	rd.	658 qm
4. Kinderspielplatzbedarf		
in ha	rd.	0,07 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 in einer Gesamtfläche von rd. 1.300 qm bedarfsgemäß Rechnung getragen.

Der Standort des Spielplatzes ist in das Planungsgebiet so integriert, daß eine gute Erreichbarkeit

gesichert ist und dieser zugleich die Funktion eines Kommunikationsbereiches für das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit erfüllen kann.

Der Spielplatz ist unmittelbar dem Gehwegnetz zugeordnet und damit integrierter Bestandteil der gründerischen Gesamtkonzeption (sh. auch Pkt. 9.1.2). Die Festlegung als Spielplatz erfolgte auch unter der Prämisse, den hier vorhandenen Baumbestand zu sichern und in die Spielplatzplanung einzubeziehen.

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.

#### 9.3.2 Erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestandes

Im Planungsgebiet befindet sich erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand. Um dessen Erhaltung sicherzustellen, ist dieser nach örtlicher Begehung festgestellt, bewertet, eingemessen und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG festgesetzt worden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß angestrebt wird, die im Bebauungsplan vorhandenen landschaftsprägenden Elemente (Einzelbäume, Baumreihen oder Baumgruppen) 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 überbaubaren Grundstücksflächen ist der als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand grundsätzlich zu erhalten. Die Sicherstellung erfolgt durch eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung der infrage stehenden Elemente (Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen) im Bebauungsplan.
- b) Innerhalb der im Bebauungsplan als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen 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.

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



- (1) Der in der Planzeichnung festgesetzte und der sich innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern befindende Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG zu erhalten.
- (2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) können einzelne Bäume ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BBauG entfernt werden, wenn die angemessene Bebauung im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dies zwingend erfordert.

Im Rahmen und unter Beachtung der vorgenannten, im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist es Aufgabe, in anstehenden Baugenehmigungsverfahren die Frage der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes eingehend zu überprüfen und zu einer Beurteilung zu kommen, die eine gerechte, sach- und fachgemäße Abwägung darstellt 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.

Es ist darauf hinzuweisen, daß im Rahmen des Planungsverfahrens durch den Landkreis angeregt wurde, den westlich des Timkenweges (Flurstück 72/4) vorhandenen Baumbestand in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen und entsprechend als zu erhalten festzusetzen.

Hierzu ist jedoch festzustellen, daß vorgesehen ist, auch für den Bereich westlich des Timkenweges einen Bebauungsplan zu erstellen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes kann dann der sich hier befindende Baumbestand gesichert werden. Unter dieser Prämisse sind die Anregungen des Landkreises zurückgestellt worden.

#### 9.3.3 Pflanzgebot

Auf Anregung des Landkreises sind im Bereich der Wendepätze an den Stichstraßen westlich der Planstraße A Flächen festgesetzt worden, innerhalb derer Bepflanzungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen sind.

#### 9.3.4 Hinweise zum Landschaftsplan der Gemeinde Lilienthal

Der zur Planung anstehende Bereich ist im Landschaftsplan der Gemeinde Lilienthal als "Zone mit vorrangiger Funktion als Siedlungsraum" festgelegt.

Die Planungsmaßnahmen stehen damit im Einklang mit dem Landschaftsplan.

#### 9.4 Belange der Landwirtschaft

Durch die im Planungsgebiet im Bereich Timkenweg/Mühlendeich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle werden Belange der Landwirtschaft berührt.

Durch die Festsetzung dieses Bereiches als MD-Gebiet wird dem landwirtschaftlichen Betrieb -unter Berücksichtigung der ihm zukommenden Funktion- Rechnung getragen.

Im einzelnen wird hierzu auch auf die Ausführungen in Pkt. 9.2.1 verwiesen, wo die getroffenen Planungsmaßnahmen bereits eingehend behandelt wurden.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind von dem betroffenen Landwirt Einwendungen gegen die Planung erhoben worden. Es wird dazu ausgeführt, daß die vorhandene Landwirtschaft die Existenzgrundlage darstellt und nicht die Absicht besteht, das Land zu veräußern.

Durch den Bebauungsplan wird eine Verschlechterung durch die geplante Wohnbebauung, insbesondere aber auch die Einrichtung einer Gaststätte in unmittelbarer Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes gesehen.

Es wird außerdem die Ansicht vertreten, daß durch die Einbeziehung der Flächen in den Bebauungsplan, die Möglichkeit getroffen werden soll, zu den Erschließungskosten herangezogen zu werden, so daß Land verkauft werden müßte, womit letztlich die Existenz des Betriebes gefährdet werden würde.

Zu den Einwendungen ist folgendes auszuführen:

- (1) Es ist festzustellen, daß im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die landwirtschaftlichen Belange im Hinblick auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb eingehend in die Abwägung einbezogen wurden und die Festsetzungen im Bebauungsplan so geschaffen worden sind, daß diese -unter Berücksichtigung der sich darstellenden Situation- im besonderen Maße Berücksichtigung finden. Es wird im einzelnen hierzu auf die Ausführungen in Pkt. 9.2.1 verwiesen. Es ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, daß die Landbauaußenstelle -als zuständige Fachbehörde- schriftlich mitgeteilt hat, daß gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

- (2) Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen für den Betrieb in immissionsschutzrechtlicher Sicht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, da dieser sich bereits jetzt immissionsschutzmäßig an der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung und deren Schutzansprüche orientieren muß (Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme).
- (3) Die Errichtung einer Gaststätte könnte -auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes- in diesem Bereich nicht verhindert werden, da eine solche gerade auch in einem Dorfgebiet allgemein zulässig ist. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß die Baugenehmigung für die Gaststätte bereits vor Beginn des Planaufstellungsverfahrens erteilt wurde.
- (4) Die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung einer Gesamtkonzeption für anstehenden Planungsbereich ist eingehend unter Pkt. 7.3 dargelegt worden. Es wird hierzu auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen und dazu festgestellt, daß die Planung nur aus diesen städtebaulichen Gründen, nicht aber aus Gründen, Erschließungsbeiträge zu erhalten, erstellt und in der vorliegenden Form entwickelt wurde. Erschließungskosten und Erschließungsbeitragsfragen bzw. -notwendigkeiten sind nicht planungsrelevant für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.
- (5) Im Bebauungsplan ist ein Baugebot nicht festgesetzt worden, so daß ein Zwang zur Bebauung nicht gegeben ist und die Fläche vorerst nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Bedenken sind unter Berücksichtigung der dargelegten Sachargumentation und der Tatsache, daß negative Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht erkennbar sind, zurückgestellt worden.

#### 9.5 Belange des Immissionsschutzes

Bezüglich der Festsetzung des MD-Gebietes und der damit verbundenen immissionsschutzmäßigen Auswirkungen wird auf die Ausführungen in Pkt. 9.2.1 verwiesen. Im übrigen ist nicht erkennbar, daß durch die Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes Belange des Immissionsschutzes in besonderer Weise betroffen werden.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß in dem angrenzenden Bereich des Schul- und Sportzentrums bereits Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) getroffen sind, durch die sichergestellt wird, daß Konfliktbereiche ausgeschlossen sind und für die Wohnbebauung keine unvermeidbaren Störungen entstehen. Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45, 1. Änderung, erstellte Gutachten bestätigt dies.

#### 9.6 Planerische Auswirkungen

Nach den planerischen Zielsetzungen, wie sie im Rahmen des Bebauungsplanes entwickelt und entsprechend festgelegt sind, soll durch diesen die städtebauliche Entwicklung aufgezeigt und planerisch festgelegt werden.

Nachteilige planerische Auswirkungen sind nicht erkennbar.

10.) FLÄCHENÜBERSICHT

-----

1.	Baugebiete		
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	5,94 ha	
	Dorfgebiet (MD)	0,79 ha	6,73 ha
2.	Grünflächen		
	Spielplatz		0,13 ha
3.	Verkehrs-, Erschließungsflächen		
	Timkenweg	0,32 ha	
	Jan-Reiners-Weg	0,16 ha	
	Planstraßen	0,83 ha	1,31 ha
4.	Gesamtfläche		8,17 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 Kabeltransformato-

renstation erforderlich ist. Der geplante Standort ist nach den Angaben des ÜNH in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet worden.

Eine dingliche Sicherung der benötigten Grundstücksflächen in Form einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit für die geplante Station muß zu gegebener Zeit vom ÜNH selbst vorgenommen 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

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Kanalisation der Gemeinde angeschlossen.

#### 11.6 Oberflächenentwässerung

Für das gesamte Planungsgebiet wird ein Anschluß an das zentrale Kanalnetz angestrebt, so daß eine schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt ist. Der entsprechende Nachweis ist zu gegebener Zeit zu erbringen.

Eine ordnungsgemäße Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken kann nicht gewährleistet werden, da nach dem wasserwirtschaftlichen Generalplan für die Oberflächenentwässerung in diesem Gebiet mit weniger durchlässigen Bodenarten und hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Die Gemeinde Lilienthal wird deswegen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die Regelung der Beseitigung des Niederschlagswassers im Rahmen einer entsprechenden Fachplanung nachweisen und diese mit den zuständigen Fachbehörden abstimmen.

#### 11.7 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO, § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz in Verbindung mit den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 und W 331 sicherzustellen. In der Planstraße sind mindestens 2 Unterflurhydranten einzubauen. Die Nennweite 100 mm der Versorgungsleitung an dem Hydranten darf nicht unterschritten werden.



12.) FOLGEMAßNAHMEN

-----  
12.1 Bodenordnende Maßnahmen

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Folgemaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, einschließlich Wegeverbindungen, Spielplatz).

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 940.000,--.

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

(1) Straßenbaumaßnahmen (einschl. Grunderwerb, Oberflächen- entwässerung und Straßenbeleuchtung)	DM	800.000,--
(2) Spielplatz (Grunderwerb und Gestaltung)	DM	25.000,--
(3) Schmutzwasserkanalisation	DM	115.000,--
(4) Gesamtkosten	DM	940.000,--

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

Zur Kostenverteilung ist grundsätzlich folgendes zu vermerken:

- a) Die Kosten für die Erschließungsanlagen (Pkt. 1 und 2) 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. 69 (ohne Schmutzwasserkanalisation) Kosten von insgesamt rd. DM 82.500,-- entstehen. Diese Kosten sind -zu gegebener Zeithaushaltsmäßig bereitzustellen.

14.) FRÜHERE FESTSETZUNGEN

-----  
Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich  
gegenständigen Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung  
nach § 12 BBauG außer Kraft.

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

Bremen, den 04.04.1985/ 18.06.1985 / ergänzt 10.09.1985

**instara**

**HORST FRÖLICH**  
Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt  
Garten- und Landschaftsplanung · Städtebau  
Vehrer Str. 180 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 45 00 40 / 49

gez. Frölich

Anerkannt:

Lilienthal, den 15.10.1985

gez. Raasch

.....  
(Raasch)

Bürgermeister

gez. Otten

.....  
(Otten)

Gemeindedirektor

GENEHMIGUNG

-----

Gemäß Verfügung des Landkreises Osterholz vom 16.06.1986 (Az.: 60.2 - 612230 - 69) ist der am 15.10.1985 vom Rat der Gemeinde Lilienthal beschlossene Bebauungsplan Nr. 69 - "Timkenweg" - in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 12.05.1986 auf Teilgenehmigung - mit Ausnahme der im westlichen und südlichen Bebauungsplanbereich entlang der Straßen "Timkenweg" und "Mühlendeich" festgesetzten Baugebiete "MD" und "WA" (teilweise) genehmigt worden. Der von der Genehmigung des Bebauungsplanes ausgenommene räumliche Teil ist in der Planzeichnung schwarz umrandet dargestellt.

Die Genehmigung ist unter folgender Auflage erteilt worden:

"Der Rat hat am 12.05.1986 eine Umformulierung des dritten Absatzes auf S. 22 der Begründung beschlossen. Eine entsprechende Änderung der Begründung ist noch nicht erfolgt und daher nachzuholen".

Demgemäß ist der 3. Absatz auf S. 22 gemäß Beschluß des Rates vom 12.05.1986 neu gefaßt worden.

Lilienthal, den 26.08.1986

L.S.

gez. Otten.....  
(Otten)  
Gemeindedirektor

Anhang zur Begründung

TEILFLÄCHE TIMKENWEG/MÜHLENDEICH  
-----

- 1.) Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 12.05.1986 beschlossen, die in der Planzeichnung schwarz-umrandete Fläche (Teilfläche Timkenweg/Mühlendeich) von der Genehmigung auszunehmen.
- 2.) Durch die Genehmigung der 8. Flächennutzungsplan-Änderung gemäß der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 13.09.1988 (wirksam geworden durch Bekanntmachung am 17.11.1988 im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz) sind die planerischen Voraussetzungen für die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB für die in der Planzeichnung schwarz-umrandete Teilfläche Timkenweg/Mühlendeich geschaffen worden.
- 3.) Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat demgemäß in seiner Sitzung am 17.12.1988 beschlossen, das Anzeigeverfahren für die Teilfläche Timkenweg/Mühlendeich gemäß § 11 BauGB durchzuführen.

Lilienthal, den 17.12.1988

gez. Stormer  
.....

(Stormer)  
Gemeindedirektor