
**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 77 - "VIEHREIHE II"**

GEMEINDE LILIENTHAL

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
5.	STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG	6
6.	ANSCHLUSSPLANUNGEN	6
7.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
8.	ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	7
9.	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE	11
10.	INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
11.	STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN	12
11.1	Verkehrswesen	12
11.1.1	Verkehrliche Erschließung	12
11.1.2	Sichtflächen	13
11.2	Baugebiete	13
11.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
11.2.2	Mindestgrundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise	14
11.2.3	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	15
11.3	Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)	17
11.4	Landschaftspflegerische Belange	19
11.4.1	Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand	19
11.4.2	Landschaftliche Eingliederung	19
11.5	Belange der Landwirtschaft	20
11.6	Planerische Auswirkungen	22
12.	FLÄCHENÜBERSICHT	23
13.	VER- UND ENTSORGUNG	23
13.1	Wasserversorgung	23
13.2	Elt-Versorgung	23
13.3	Müllbeseitigung	23
13.4	Abwasserbeseitigung	23
13.5	Oberflächenentwässerung	24
13.6	Löschwasserversorgung	24
13.7	Belange der Bundespost	25
14.	FOLGEMASSNAHMEN	25
14.1	Bodenordnende Maßnahmen	25
14.2	Sozialmaßnahmen	25
15.	KOSTEN	26

* durch den Einigungsvertrag vom
31.08.1990 (BGBl. II S. 889/1122)

lt. Verfügung des Landkreises
Osterholz vom 20.01.1992
AZ: 611.1-612230-77 berichtigt:

Seite 3

Lilienthal, 15.05.1992

DER GEMEINDEDIREKTOR

1. **PLANAUFSTELLUNG**

gez. Stormer
(Stormer)

L.S.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 25.02.1988 (BGBl. I S. 1090) und des § 40 Abs. 1 Nr. 5 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115), hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 24.11.1987 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal zu ändern (9. Änderung-Planaufstellungsbeschuß).

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 ist gemäß § 2 (1) BauGB am 26.11.1987 bekanntgemacht worden.

Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB) wurden im Rahmen einer Bürgerversammlung am 16.05.1988 nach Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort am 03.05.1988 öffentlich dargelegt.

In seiner Sitzung am 17.08.1989 hat der Rat der Gemeinde Lilienthal dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 - "Viehreihe II", Gemeinde Lilienthal und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.09.1989 bis 24.10.1989 zusammen mit der Planzeichnung ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 28.06.1990 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.07.1990 bis 09.08.1990 zusammen mit der Planzeichnung ausgelegen.

2. **PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist unter Verwendung der vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Rahmenkarte, M. = 1 : 1.000, (Az.: V1037) erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 betrifft einen Bereich im Südwesten des Ortsteiles Trupermoor, gelegen westlich der Straße "Viehreihe", zwischen der Straße "Viehreihe" (im Süden) und der "Trupermoorer Landstraße" (K 18) im Norden, im Anschluß an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 41. Nicht eingeschlossen ist der Eckbereich "Trupermoorer Landstraße"/"Viehreihe" im Osten der sich dort befindlichen Hofstelle.

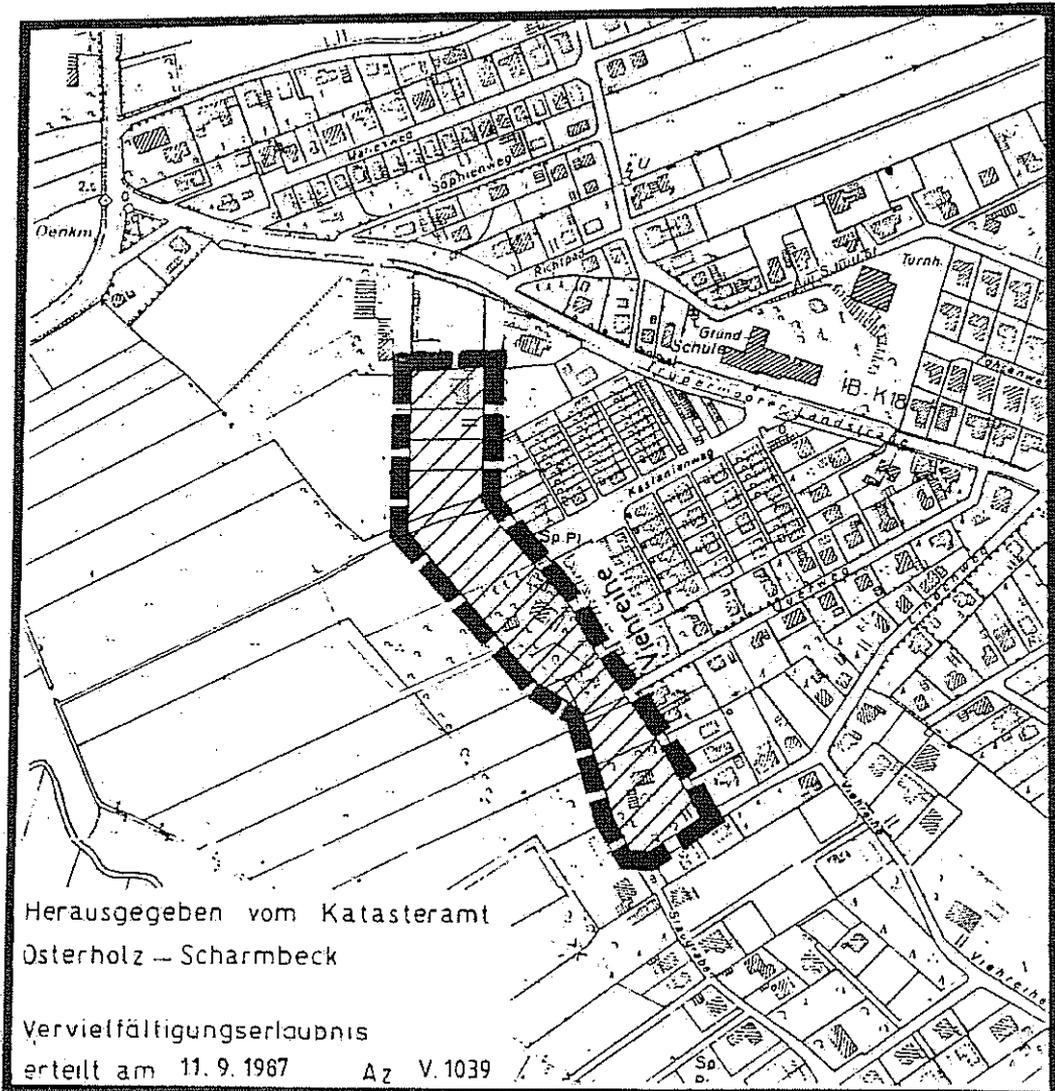
Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden im einzelnen die Flurstücke 67/5, 67/6 sowie Teilbereiche der Flurstücke 67/4, 280/7, 77/4, 45/2, 42/1 und 90/20, alle Flur 13, Gemarkung Lilienthal.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der 1. und 2. öffentlichen Auslegung ist angeregt worden, den südlichen Planungsbereich (Grundstück Viehreihe 63) aus der Planung herauszunehmen. Die Einbeziehung des Grundstückes in den Bebauungsplan, nur um den Baumbestand festzuschreiben, wird als nicht rechtmäßig angesehen (Verstoß gegen Gleichheitsgrundsatz). Diesen Anregungen ist nicht gefolgt worden. Das begründet sich wie folgt:

Grundsätzlich hat nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Gemeinde die Verpflichtung über das gesamte Gemeindegebiet eine flächendeckende Bauleitplanung zu betreiben. Der Bebauungsplan Nr. 77 grenzt unmittelbar an bestehende, rechtsverbindliche Bauleitpläne an. Schon aus diesem Grunde ist es sinnvoll und erforderlich, wegen der gegenseitigen Einwirkung den Anschlußbereich und dessen Entwicklung durch einen Bebauungsplan zu regeln.

Das in Frage kommende Grundstück ist nicht nur wegen des schützenswerten Baumbestandes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden, sondern auch im Hinblick auf die gesamtplanerische Situation in diesem Bereich. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß die Gemeinde bestrebt ist, bei der Aufstellung eines jeden Bebauungsplanes die vorhandenen schützenswerten Landschaftselemente zu sichern. Insofern wird eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes nicht gesehen.

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 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5. STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal ist das Planungsgebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stimmen nicht mehr mit den, für diesen Raum inzwischen entwickelten Zielsetzungen (Abrundung der Wohnbebauung - unter Berücksichtigung der gegebenen, günstigen Erschließungsmöglichkeiten -) überein.

Demgemäß hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 24.11.1987 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird damit sichergestellt. Die 9. Flächennutzungsplan-Änderung stellt auch die Voraussetzungen für die Aufstellung des gegenständigen Bebauungsplanes dar.

Die Flächennutzungsplan-Änderung soll gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan durchgeführt werden.

Die Durchführung der Flächennutzungsplan-Änderung mit der angestrebten Nutzungsumstufung dient den genannten Zielsetzungen und schafft die Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung, wie sie den gesamtplanerischen Grundsätzen der Gemeinde Lilienthal und den verschiedensten Belangen - in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse - Rechnung trägt.

Die Einzelheiten bezüglich Umfang und Art der Nutzungsumstufung sind aus der Flächennutzungsplan-Änderung und den dazugehörigen Erläuterungen zu ersehen.

6. ANSCHLUSSPLANUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 77 - "Viehreihe II" hat im Osten unmittelbar Anschluß an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 - "Trupermoor V", im Süden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 59 - "Viehreihe".

In den Grenzbereichen bestehen nutzungsgleiche Übergänge (WA), so daß immissionschutzrechtliche Belange in dieser Hinsicht nicht berührt werden.

7. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Bereich östlich und südlich der Straße "Viehreihe" ist bereits auf der Grundlage der dort vorhandenen Bebauungspläne bebaut. Während im nördlichen Bereich eine I- bzw. II-geschossige Reihenhausbauung anzutreffen ist, setzt sich nach Süden hin eine I-geschossige, freistehende Einfamilienhausbauung fort.

Der Planungsbereich selbst ist ebenfalls schon in Teilbereichen mit freistehenden Einfamilienhäusern besetzt. Die übrigen Bereiche werden noch landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerland, z.T. als Grünland (Bereich südlich der Trupermoorer Landstraße, östlich der landwirtschaftlichen Hofstelle) genutzt.

Südlich der "Trupermoorer Landstraße", im westlichen Anschluß an das Planungsgebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, für die nach dem landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan von 1977 noch gute Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Aufgrund der Alterssituation wird der Betrieb heute nur noch als Zuerwerbsbetrieb geführt und ist als auslaufend anzusehen.

8. ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Zustand von Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebietes wird zum einen durch die in Teilbereichen noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, zum anderen durch den umfangreichen Baumbestand im südlichen, z.T. bereits bebauten Planungsbereich, geprägt. Die noch in landwirtschaftlicher Nutzung stehenden Bereiche besitzen keinen Baum- und Gehölzbestand.

Auf dem Grundstück des Hauses Viehreihe Nr. 77 befinden sich um das Gebäude herum viele wertvolle Einzelbäume, überwiegend Eichen und Linden, daneben auch Ahorn und Buche. Nach Norden hin befinden sich darüber hinaus zwei flächenmäßige Gehölzbestände aus Ahorn, Eiche, Kiefern, Lärche und Stechpalme.

Ebenfalls wertvoller Baumbestand befindet sich auf dem Grundstück Viehreihe Nr. 63 (überwiegend Eichen).

Die ökologische Wertigkeit der einzelnen Landschaftskriterien ist wie folgt zu beurteilen.

(1) Baum und Gehölzbestand, Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume

Die vorhandenen Baumbestände und Baumgruppen sowie auch die Baumreihen und Einzelbäume sind besonders im Hinblick auf die Bedeutung für die Tierwelt als ökologisch wertvoll einzustufen. Unabhängig von den vielen Kleinstlebewesen finden hier vor allem die Vögel ihren Nist-, Brut-, Nahrungs- und Lebensraum.

Alter und Zustand der Bäume spielen eine entscheidende Rolle bei der Beurteilung der ökologischen Wertigkeit. Die Bäume sind allgemein in einem guten Zustand und liegen schätzungsweise in einer Altersklasse zwischen 30 und mehr als 200 Jahre. Die Bäume und Gehölzbestände tragen zur besseren landschaftlichen Einbindung der vorhandenen Gebäude bei. Sie verbessern daneben das Kleinklima durch ihre schattenwerfende Krone.

(2) Grünland

Das intensiv genutzte Grünland hat eine gewisse Bedeutung für die Nahrungssuchenden Sing- und Raubvögel. Infolge der intensiven Nutzung ist jedoch keine hervorzuhebende ökologische Wertigkeit festzustellen.

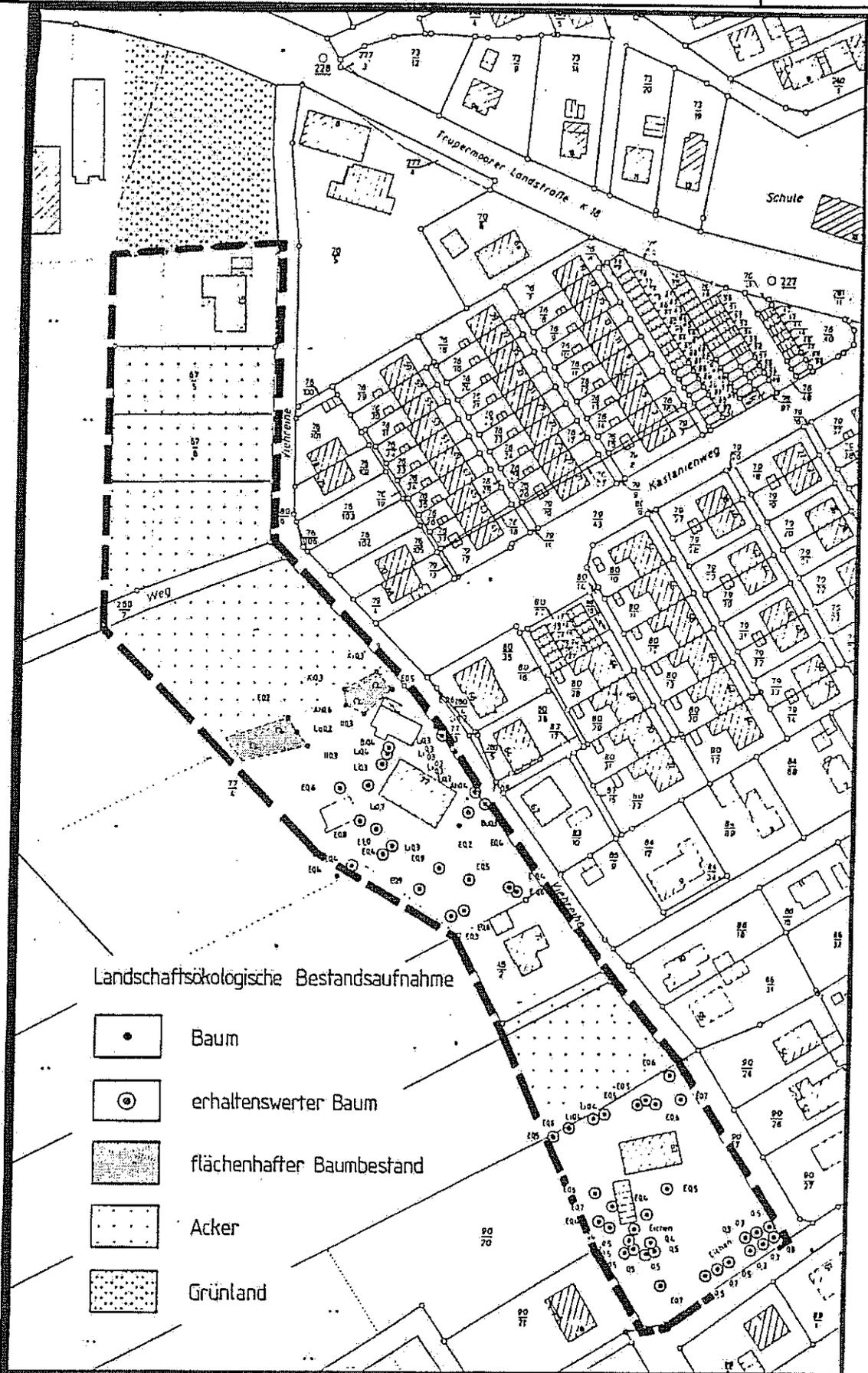
(3) Ackerflächen

Die Ackerflächen haben lediglich eine geringe ökologische Wertigkeit.

(4) Schlußanmerkung

Im Rahmen der weiteren Planung ist darauf zu achten, daß die ökologisch bedeutsamen Landschaftsbestandteile (Bäume, Baumgruppen, Baumreihen, flächenhafter Baumbestand) in ihrem Bestand gesichert werden. Im übrigen ist jedoch festzustellen, daß - insgesamt gesehen - dieser Raum nicht von einer solchen ökologischen Wertigkeit ist, daß aus diesen Gründen die Planungsvorstellungen nicht zur Durchführung kommen könnten, zumal es sich nur um eine Abrundung der Bebauung handelt.

Der Landschaftsplan Lillenthal weist dieses Gebiet zwar als Zone mit gleichrangiger Funktion für Erholung, Land- und Forstwirtschaft aus, eine Parzellenschärfe ist jedoch nicht gegeben, so daß die Gemeinde in Abwägung zu den städtebaulichen Gründen zu dem Ergebnis kommt, daß eine Abrundung der Bebauung in der vorgesehenen aufgelockerten Form den Aussagen des Landschaftsplanes und den landschaftspflegerischen Belangen nicht entgegensteht und eine Vereinbarkeit gegeben ist, gerade auch, wenn es durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen zu einer deutlichen Abgrenzung und Eingrünung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft hin kommt.



Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

-  Baum
-  erhaltenswerter Baum
-  flächenhafter Baumbestand
-  Acker
-  Grünland

9. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE

Die Planungsziele der Gemeinde Lilienthal sind darauf ausgerichtet, die Bebauung auf der Westseite der Straße "Viehreihe" - unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Ansätze - abschließend zu regeln und zu einem Abschluß des Siedlungsbereiches und Ausbildung eines ordnungsgemäßen Siedlungsrandes zu kommen.

Durch die Planungsmaßnahmen soll ein guter und harmonischer Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft erreicht und sichergestellt werden.

Die Abrundung ist aus städtebaulicher Sicht richtig und sinnvoll, insbesondere auch im Hinblick auf die gegebenen günstigen Erschließungsmöglichkeiten (vorhandene Straße, gegebener Anschluß an die Ver- und Entsorgungsanlagen), die u.a. auch den Maßgaben eines wirtschaftlichen Städtebaus Rechnung tragen. Darüber hinaus ist die Möglichkeit für eine gute städtebauliche und landschaftliche Integration durch Schaffung eines Siedlungsrandes gegeben.

Planungsanlaß und -begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 ergeben sich aus den genannten Kriterien und den sich daraus ergebenden Planungserfordernissen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist von einem Anlieger die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das gegenständliche Planungsgebiet in Frage gestellt worden. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand könnte auch durch eine Baumschutzsatzung gesichert werden. Die Freiflächen könnten als Baulücken nach § 176 (2) BauGB bebaut werden. Hierzu ist folgendes auszuführen:

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 - "Viehreihe II" ergibt sich vorrangig daraus, eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung für den anstehenden Siedlungsbereich sicherzustellen, zumal die Erschließung und die Schmutzwasserbeseitigung (durch Anschluß an die zentrale Kanalisation) bereits geregelt ist.

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Lilienthal sieht dieses Erfordernis als gegeben an, insbesondere im Hinblick darauf, daß ein öffentli-

ches Interesse darin besteht, einen städtebaulich geordneten Siedlungsabschluß sicherzustellen. Eine Bebauung der Freiflächen gemäß § 34 BauGB - wie gefordert - würde zudem bedeuten, daß die bauliche Entwicklung jeweils von Fall zu Fall durch Einzelentscheidungen geregelt werden müßte. Dieser "Planersatz" entspricht jedoch nicht dem städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag den die Gemeinde hat.

10. INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 77 enthält insbesondere Festsetzungen über:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung, einschl. Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise und
- b) Erschließungsflächen (GFL).

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen. Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

11. STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

11.1 Verkehrswesen

11.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über den vorhandenen Straßenzug "Viehreihe" verkehrlich erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Es ist noch darauf hinzuweisen, daß der im nördlichen Planungsgebiet, von der Straße "Viehreihe" nach Westen abzweigende Erschließungsweg für die Landwirtschaft weiterhin gesichert werden soll. Die Fläche ist demgemäß als "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" festgesetzt worden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im rückwärtigen Bereich zum Bebauungsplan-Gebiet hin, wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Zuwegungen an zwei Stellen über "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" zugunsten der Eigentümer) als ausreichend angesehen.

Dabei muß auch gesehen werden, daß es sich hier um durchgehende Grundstücke handelt und jeder Eigentümer bei einer evtl. Abtrennung des straßenseitigen Grundstückes die Möglichkeit hat, die Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen selbst zu sichern. Die Gemeinde sieht deshalb nicht die Notwendigkeit, weitere Maßnahmen zur Erschließung der rückwärtig liegenden landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

11.1.2 Sichtflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtflächen gelten folgende Festsetzungen:

"Die festgesetzten Sichtflächen sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Baumbestand."

11.2 Baugebiete

11.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete innerhalb des Planungsgebietes sind - unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie der für diesen Raum entwickelten Planungsvorstellungen - als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt worden.

11.2.2 Mindestgrundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Bauweise sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, die

1. eine zu starke bauliche Verdichtung verhindern und
2. eine gute städtebauliche und landschaftliche Eingliederung sicherstellen.

Im einzelnen sind die Festsetzungen wie folgt getroffen worden:

Mindestgrundstücksgröße	800 qm
Geschossigkeit	I-geschossig
Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,2; GFZ = 0,25

Den getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung liegen insbesondere die folgenden Planungskriterien zugrunde:

- (1) Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzungen (lockere Einzelhausbebauung im Übergang zur freien Landschaft) ist im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt worden.
- (2) Durch die im Bebauungsplan vorgesehene I-Geschossigkeit, die ihr zugeordnete Bauweise und die darauf abgestellten Ausnutzungsziffern soll vor allem eine gute städtebauliche Einbindung sichergestellt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hin erfolgt.
- (3) Durch die im anstehendem Planungsbereich getroffenen Festsetzungen soll nicht nur eine gute städtebauliche, sondern auch eine den Belangen der Landschaftspflege gerecht werdende Einbindung erreicht und sichergestellt werden. Im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage und den damit verbundenen Übergang zur freien Landschaft kommt diesem Aspekt besondere Bedeutung zu.

Daraus begründet sich auch die Festsetzung bezüglich der Bauweise, die auf die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern ausgerichtet ist und damit auch die Entstehung von Wohnblocks ausschließt.

Es ist Zielsetzung, daß im unmittelbaren Wohnumfeld ausreichende Freiräume verbleiben und damit die Voraussetzungen für einen lockeren Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum mit sich verwischenden Grenzbereichen geschaffen werden. Die getroffenen städtebaulichen Festsetzungen tragen diesen Planungsabsichten Rechnung.

(4) **Schlußanmerkung**

Innerhalb des Planungsgebietes sind Möglichkeiten für rd. 7 neue Wohneinheiten gegeben.

11.2.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen und damit auch die überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet sind so festgesetzt worden, daß - auch in Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung - eine kleinteilige Einzelhausbebauung sichergestellt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deshalb nicht als durchgehende Bereiche festgesetzt worden. Den planerischen Zielsetzungen, wie sie bereits in Pkt. 11.2.2 dargelegt worden sind, kann damit in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Nicht gewollte Fehlentwicklungen werden ausgeschlossen und die Voraussetzungen dafür geschaffen, daß nur Einzelhäuser entstehen können, so daß die Zielsetzung in Richtung einer aufgelockerten Einzelhausbebauung gewährleistet wird.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist von Anliegern gefordert worden, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Norden des Flurstückes 77/4, im Süden des Grundstückes Viehreihe 63 sowie im Bereich des Flurstückes 42/1 auszuweisen. Außerdem ist, bezüglich des Grundstückes Viehreihe 77, eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Wohnhauses, zwecks evtl. baulicher Erweiterungen, gefordert worden. Ebenfalls sollten die vorhandenen Nebengebäude berücksichtigt werden.

Die vorgetragenen Anregungen sind einer eingehenden Überprüfung unterzogen worden. Die Gemeinde ist dabei zu folgendem Ergebnis gekommen:

- Der Anregung auf Festsetzung einer weiteren Bebauungsmöglichkeit im Bereich des Flurstückes 42/1 wird Rechnung getragen.
- Im Süden des Grundstückes Viehreihe 63 wird eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen und die überbaubare Grundstücksfläche wird in den giebelseitigen Bereichen des Hauptgebäudes um jeweils 3 m erweitert. Eine Ausweitung der Baufläche an den Traufenseiten wird - wie ebenfalls von dem Eigentümer gefordert - aus ortsbildpflegerischen Gründen abgelehnt.
- Hinsichtlich der vorgesehenen Bebauung im Norden des Flurstückes 77/4 wird den Anregungen dahingehend Rechnung getragen, daß für diesen Bereich nunmehr zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, so daß zwei Baugrundstücke mit den allgemein üblichen Größen geschaffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden parallel zur Straße "Viehreihe" festgelegt.

Für das vorhandene Wohngebäude wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden hin erweitert, so daß hierfür eine Anbaumöglichkeit gegeben ist.

- Der Anregung bezüglich der planerischen Berücksichtigung der vorhandenen Stall- und Scheunengebäude wird durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für diese Gebäude Rechnung getragen.

Es ist besonders darauf hinzuweisen, daß mit der Schaffung der zusätzlichen Baumöglichkeiten keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung verbunden sind.

11.3 Belange des Nds. Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Nach dem NSpPG ergibt sich für das Planungsgebiet in bezug auf die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)		1,75 ha
2.	Geschoßflächenzahl (GFZ)		0,25
3.	zulässige Geschoßflächen		4.375 qm
4.	Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 4.375 qm	rd.	88 qm
5.	Kinderspielplatzbedarf in ha	rd.	0,01 ha

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bedarfsermittlungen ist gemäß § 3 NSpPG für die Anlegung eines eigenständigen Spielplatzes die Mindestnettogröße von 300 qm zugrunde zu legen.

Im Bereich gegenständigen Bebauungsplanes ist - in Verbindung mit § 5 (2) des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) - jedoch auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden. Dies wird wie folgt begründet:

Am Ende des Wendehammers des Kastanienweges ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 41 ein Spielplatz festgesetzt und zwischenzeitlich angelegt worden.

Unter Einbeziehung dieses Spielplatzes ergibt sich folgende Bilanz:

1.	Spielplatzbedarf BBAuplan Nr. 77 (s. obere Berechnung)		88 qm
2.	Spielplatzbedarf BBAuplan Nr. 41 zulässige Geschoßflächen: 9.674 qm x GFZ = 0,5 = 4.837 qm 5.879 qm x GFZ = 0,6 = 3.527 qm <u>5.975 qm x GFZ = 0,8 = 4.780 qm</u> insgesamt 13.144 qm 2 v.H von 13.144 qm		263 qm
3.	Spielplatzbedarf insgesamt (netto)		386 qm

Aus den Berechnungen geht also hervor, daß der Spielplatz am Wendehammer des Kastanienweges größenmäßig so bemessen ist, daß er auch zur Versorgung des Planungsgebietes - auch in Anbetracht des nur geringfügigen Bedarfes - mit herangezogen werden kann, so daß dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder gleichwertig entsprochen werden kann. Damit wird - auch unter Verzicht auf die Anlegung eines Spielplatzes - den Kriterien des Spielplatzgesetzes und den damit verbundenen Bestimmungen und Anforderungen Rechnung getragen.

Der Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des NSpPG begründet sich hieraus.

Im übrigen ist bezüglich der Spielplatzversorgung noch folgendes auszuführen:

- (1) In Anrechnung gebracht werden kann auch noch der im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 59 festgesetzte Spielplatz an der Straße "Viehreihe". Dieser liegt für den südlichen Planungsbereich noch innerhalb des 400 m-Umkreises und steht somit auch Kindern aus dem Planungsgebiet zur Verfügung.
- (2) Die Gemeinde ist innerhalb des Planungsgebietes nicht im Besitz von Flächen, die für die Anlegung eines Spielplatzes in Betracht kommen. Ebenso ist der Erwerb eines geeigneten Grundstückes aufgrund der gegebenen Besitzverhältnisse auszuschließen und auch - langfristig gesehen - nicht zu realisieren. Die Durchführung einer planerischen Festsetzung für einen Spielplatz ist damit praktisch nicht gegeben.
- (3) Die Anlegung eines Spielplatzes für das Bebauungsplan-Gebiet in der erforderlichen Mindestgrößenordnung ist städtebaulich nicht sinnvoll.
- (4) Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann in vielfacher Hinsicht und in ausreichendem Maße im Umkreis des Bebauungsplan-Gebietes durch die dort vorhandenen Freiflächen Rechnung getragen werden.
- (5) Die innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes liegenden Grundstücke sind von der geplanten Größenordnung her so bemessen, daß großräumige Gartenbereiche verbleiben, die ihrerseits wiederum vielfältige Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bieten.

11.4 Landschaftspflegerische Belange

11.4.1 Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand

In Pkt. 8 ist bereits ausgeführt worden, daß sich innerhalb des Planungsgebietes, insbesondere in dessen südlichem Bereich wertvoller, orts- und landschaftsbildprägender Baum- und z.T. auch flächenhafter Gehölzbestand befindet.

Dieser Baum- und Gehölzbestand ist nach örtlicher Feststellung eingemessen und für ihn zur Erhaltung entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB getroffen worden.

Der Baum- und flächenhafte Gehölzbestand ist in vollem Umfang in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen worden, so daß Beeinträchtigungen durch bauliche Maßnahmen nicht eintreten können.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird die Erhaltung des Ortsbildprägenden Baumbestandes sichergestellt. Dies wird auch noch durch die Festsetzung unterstützt, daß bei Abgang eines Baumes bzw. von Gehölzen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB eine Nachpflanzung mit einem Baum bzw. Gehölzen gleicher Art vorzunehmen sind.

11.4.2 Landschaftliche Eingliederung

Um den Belangen der landschaftsgerechten Eingliederung und Einordnung sowie der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung zu tragen, sind in den Randbereichen des Planungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft hin Festsetzungen getroffen worden, die dieser Maßgabe Rechnung tragen.

Hierzu gehören Vorstellungen von Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Grenzbereich zwischen dem geplanten Siedlungsbereich und der freien Landschaft in einem 5,00 m breiten Streifen.

Gegen die Festsetzung von Pflanzstreifen sind im Rahmen des Planungsverfahrens von den Anliegern Bedenken vorgetragen worden.

Die vorgetragenen Bedenken sind eingehend überprüft worden. Die Gemeinde ist dabei zu folgendem Ergebnis gekommen:

- (1) Im nördlichen Planungsbereich bleibt das Pflanzgebot bestehen, da hierdurch eine gute Einbindung des Neubaugebietes und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt wird. Im übrigen würden sicherlich auch ohne Pflanzgebot als Einfriedungsmaßnahme Anpflanzungen vorgenommen werden, so daß die getroffene Festsetzung keine besondere Einschränkung darstellt.
- (2) Im südlichen Planungsgebiet im Bereich der bestehenden Bebauung (bis zu dem vorhandenen waldartigen Gehölzbestand im Bereich des Flurstückes 77/4) wird auf die Festsetzung des Pflanzgebotes verzichtet, da eine zusätzliche Bebauung nur in sehr geringem Umfang erfolgen kann (nur zwei zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten) und damit nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden sind. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB getroffen worden (s. Planzeichnung).

Es ist festgesetzt worden, daß für das Anpflanzen nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze (z.B. Eiche, Linde, Birke, Vogelbeere, Bergahorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Roter Hartriegel, Wald- und Heckenkirsche u.a.) zu verwenden sind.

Durch ein entsprechendes Nachpflanzgebot ist der dauerhafte Erhalt der Gehölzpflanzungen gesichert.

11.5 Belange der Landwirtschaft

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen werden noch derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Ebenso wird die Hofstelle durch die heranrückende Wohnbebauung betroffen.

Dazu ist folgendes auszuführen:

Die gesamten Flächen im nördlichen Planungsbereich zwischen der "Trupermoorer Landstraße" und den von der Straße "Viehreihe" abzweigenden Wirtschaftsweg gehören - einschließlich des an der Straße "Viehreihe" schon vorhandenen Wohngebäudes (Altenteilerhaus) - zu dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Nach Auskunft der Eigentümer handelt es sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb um einen auslaufenden Nebenerwerbsbetrieb. Neben zwei Pferden werden noch 6 - 7 Rinder gehalten, zum Ausgrasen der Weiden. Der Betrieb verfügt über keine Milchquoten. Die Eigentümer sind im öffentlichen Dienst und möchten diese berufliche Tätigkeit nicht aufgeben.

Von den Eigentümern ist zudem bekundet worden, daß eine Realisierung der Planungsmaßnahmen in der jetzigen Fassung begrüßt wird.

Unabhängig davon genießt der Betrieb im Rahmen der auf der Hofstelle betriebenen landwirtschaftlichen Produktion bauplanungsrechtlich Bestandsschutz.

Um somit von vornherein Immissionsschutzkonflikte auszuschließen, ist auf Anregung der Landbauaußenstelle Osterholz der unmittelbar östlich an die Hofstelle anschließende Bereich in einer Tiefe von 60 m, gemessen von der "Trupermoorer Landstraße", - entgegen den ursprünglichen Vorstellungen - nicht mehr in die Planung einbezogen worden. Damit wird ein zu dichtes Heranrücken der Wohnbebauung verhindert und ein ausreichender Abstand gewahrt.

Das Wohnen im ländlichen Bereich ist unter dem Aspekt zu sehen, daß unmittelbare Berührungspunkte mit der Landwirtschaft bestehen und deshalb in bezug auf die immissionschutzrechtlichen Belange andere Beurteilungsmaßstäbe anzusetzen sind als z.B. im städtischen Bereich. Auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ist nicht zu verhindern, daß von der Landwirtschaft zeitweilig Emissionen ausgehen können. Wegen der überwiegend gegebenen landwirtschaftlichen Struktur sind jedoch von der Wohnbebauung diese Immissionen - unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme - hinzunehmen. Das bedeutet, daß im ländlichen Raum auch Bewohnern von Wohngebieten im Einzelfall ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen zugemutet werden kann. Die Schutzabstände können deshalb auf das von der Landwirtschaftskammer geforderte Mindestmaß reduziert werden.

Im Rahmen des Planungsverfahrens sind seitens der Bezirksregierung die Bedenken zum Heranrücken der W-Fläche an eine landwirtschaftliche Hofstelle aufrechterhalten worden. Die Bedenken beziehen sich auf folgende Aspekte:

- Art der Immissionen für die W-Fläche,
- Abstandsfrage und
- möglicher Konflikt darf nicht der "Verfügungsgewalt" des Landwirtes überlassen werden.

Zu den vorgetragenen Bedenken der Bezirksregierung ist folgendes auszuführen:

Bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Situation der landwirtschaftlichen Hofstelle eingehend überprüft worden.

Auf Anregung der Landbauaußenstelle als landwirtschaftliche Fachbehörde ist die Wohnbaufläche so reduziert worden, daß Immissionsschutzkonflikte ausgeschlossen werden. Das bestätigt sich auch darin, daß von der landwirtschaftlichen Fachbehörde nunmehr keine Bedenken vorgebracht worden sind.

11.6 Planerische Auswirkungen

Mit der Aufstellung des gegenständigen Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen nicht erkennbar.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß die Inanspruchnahme der derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung stehenden Flächen in Übereinstimmung mit den Wünschen und Bestrebungen des betroffenen Eigentümers steht.

12. FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,75 ha
2.	Flächen für die Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	0,05 ha
3.	Gesamtfläche	1,80 ha

13. VER- UND ENTSORGUNG

13.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet hat bzw. erhält Anschluß an die zentrale Wasserversorgung. Dies erfolgt über das zentrale Netz der Gemeindewerke Lilienthal.

13.2 Eit-Versorgung

Das Planungsgebiet erhält Anschluß an das Versorgungsnetz des Überlandwerkes Nord-Hannover AG (ÜNH).

13.3 Müllbeseitigung

Das Planungsgebiet erhält - soweit noch nicht vorhanden - Anschluß an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises.

13.4 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet hat bzw. erhält Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.

13.5 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß von der Gemeinde Lillienthal die Regelung der Oberflächenentwässerung durch Versickerung angestrebt wird, dies vor allem auch aus ökologischen Gründen.

Es ist hierbei auch zu sehen, daß derzeit die Oberflächenentwässerung im gesamten Bereich der Straße "Viehreihe" durch Versickerung erfolgt. Es sind hierbei noch keinerlei Schwierigkeiten aufgetreten.

Sofern sich herausstellt, daß wegen der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht erfolgen kann, so besteht die Möglichkeit, das Planungsgebiet über Gräben oder Kanalleitungen an den westlich verlaufenden Wasserzug "Viehgraben" anzuschließen. Die Kapazität dieses Wasserzuges ist ausreichend bemessen. Die Einleitungsgenehmigung wird dann bei der unteren Wasserbehörde zu gegebener Zeit eingeholt.

Eine Einleitung in den Viehgraben darf jedoch nur nach ausreichender Rückhaltung erfolgen.

Bei einem Nachweis über die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist dabei nicht nur die Leistungsfähigkeit des Viehgrabens an der Einleitungsstelle, sondern die des gesamten Gewässersystems (u.a. die Alte Wörpe) zu betrachten.

Dem Wasserwirtschaftsamt wird vor Durchführung der Planungen der Nachweis über die ordnungsgemäße Regelung der Oberflächenentwässerung vorgelegt.

13.6 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO, § 2 Nds. Brandschutzgesetz in Verbindung mit den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 und W 331 sicherzustellen.

13.7 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.

14. FOLGEMASSNAHMEN

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich für die Gemeinde Lilienthal keine Folgemaßnahmen.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, Teil IV des Baugesetzbuches für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

14.2 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.

15. KOSTEN

Aus den Planungsmaßnahmen entstehen für die Gemeinde Lilienthal keine Kosten im Sinne des VI. Teils des BauGB.

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

Bremen, den 21.11.1988 / 20.06.1989 / 06.06.1990 / 01.03.1991

instara

HORST FRÖLICH

Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt
Garten- und Landschaftsplanung · Städtebau
Vahrer Str. 100 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 46 03 40 / 40

gez. i.V. B. Frölich

Anerkannt:

Lilienthal, den 23.04.1991

.....gez. Sammy

(Sammy)
Bürgermeister

.....gez. Stormer

(Stormer)
Gemeindedirektor